Warszawa, 27 marca 2023 r.

**Znak sprawy:** KW-WP.1712.74.2022.JSL

Pan

Robert Kempa

Burmistrz

Dzielnicy Ursynów 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 z kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Urzędzie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy w okresie od 04.11.2022 r. do 02.12.2022 r., w zakresie prawidłowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy w Urzędzie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy w roku 2021, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 02.12.2022 r., stosownie do § 39 ust. 1 i 2 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.

Zgodnie z § 14 wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Urzędu Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy zadania związane z prowadzeniem postępowań administracyjnych w granicach administracyjnych Dzielnicy Ursynów w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane[[1]](#footnote-1) (dalej: Prawo budowlane) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[[2]](#footnote-2) (dalej: u.p.z.p.) dla inwestycji niezastrzeżonych do kompetencji Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy oraz w imieniu Zarządu Dzielnicy wykonywał Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy (dalej: WAB). Bezpośredni nadzór nad WAB w okresie objętym kontrolą sprawował Pan Piotr Zalewski[[3]](#footnote-3) zgodnie z przyjętym w uchwałach Zarządu Dzielnicy podziałem zadań między członków Zarządu Dzielnicy.

W kontrolowanym okresie pracą WAB dla Dzielnicy Ursynów kierowała p. Eliza Pankratjew Naczelnik Wydziału WAB.

1. Decyzje o pozwoleniu na budowę

W badanym okresie, tj. w roku 2021, wydanych zostało 239 decyzji w sprawach o pozwolenie na budowę. Sprawdzeniu poddano wybrane z ogółu 5 decyzji o Nr: 221/D/2021,147/D/2021, 149/D/2021, 210/D/2021 i 213/D/2021 oraz poprzedzające ich wydanie postępowania administracyjne w zakresie prawidłowości ich przebiegu.

Kontrola wykazała m.in. naruszenia i nieprawidłowości, jak poniżej.

1. W postępowaniu zakończonym decyzją Nr 210/D/2021 do akt sprawy nie dołączono oświadczenia co do bezstronności osoby podpisującej dokumenty w postępowaniu, natomiast w 2 przypadkach[[4]](#footnote-4) oświadczenia osób prowadzących postępowania oraz podpisujących dokumenty w sprawie sporządzone były na nieaktualnym druku stanowiącym załącznik do zarządzenia nr 5479/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28.01.2014 r., co było niezgodne z wymogami § 2 ust. 1 Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1793/2016 z dnia 9 grudnia 2016 r.[[5]](#footnote-5)
2. W 5 postępowaniach[[6]](#footnote-6), w aktach poszczególnych spraw brak było zwrotnych potwierdzeń odbioru kopii wydanej decyzji przez Centrum Obsługi Podatnika, skutkiem czego nie było możliwe stwierdzenie czy została wypełniona dyspozycja zawarta w § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowych, zgodnie z którą organ administracji architektoniczno-budowlanej jest zobligowany do przekazania informacji, w formie kopii wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Co prawda, wyjaśnił Pan Burmistrz, że decyzje o pozwoleniu na budowę nie są przekazywane do Centrum Obsługi Podatnika z uwagi na fakt, iż Prezydent m.st. Warszawy pełni jednocześnie funkcję organu podatkowego, jak i organu administracji architektoniczno- budowlanej. Jednocześnie poinformował Pan o przekazywaniu tych dokumentów na bieżąco na każde wystąpienie jednostki, z zaznaczeniem, iż rozstrzygnięcia nie zawierają istotnych dla tej instytucji informacji.

Jednakże wskazać należy, że Centrum Obsługi Podatnika jest komórką organizacyjną Urzędu m.st. Warszawy realizującą zadania m.in. w zakresie prowadzenia spraw z zakresu podatku od nieruchomości, podatku rolnego, podatku leśnego, podatku od środków transportowych oraz opłaty skarbowej, dla których Prezydent jest organem podatkowym, co zostało określone w § 24 pkt 1 zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy. Ponadto, ustalony nakazem zawartym w § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowych, obowiązek organu administracji architektoniczno-budowlanej przekazywania m.in. kopii wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę winien być realizowany bez uprzedniego wezwania organu podatkowego właściwego w sprawach podatku od nieruchomości. Dla porządku wspomnieć trzeba, że powyższy przepis prawa nie przewiduje zwolnień z ww. obowiązku, w tym wg kryterium „istotności" przekazywanych informacji dla organu podatkowego.

1. W postępowaniu zakończonym decyzją Nr 221/D/2021 organ nie wezwał Wnioskodawcy w trybie art. 50 kpa do złożenia wyjaśnień w zakresie treści załączonego do wniosku oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wymaganego przepisami art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego, pomimo że zostało złożone w sposób nieprawidłowy.

W tym przypadku, Wnioskodawcą była osoba prawna - Sp. z o.o. - będąca Inwestorem, natomiast oświadczenie jw. zostało złożone w imieniu własnym przez osobę fizyczną, ówcześnie piastującą jedynie funkcję Prezesa tej osoby prawnej.

Wskazać należy, iż zgodnie z wzorem oświadczenia jw. ustalonym przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, treść stosownego oświadczenia winna odpowiadać stanowi prawnemu jaki wskazano w 1 pkt wzoru, tj. winno być złożone w imieniu Inwestora przez osoby stosownie umocowane w tym zakresie.

Wprawdzie Zastępca Burmistrza słusznie podniósł, że treść art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego wskazuje konieczność dołączenia do wniosku oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nie zakreślając w tym zakresie żadnych innych warunków np. osoby, która powinna złożyć oświadczenie. Jednakże treść ww. przepisu należy widzieć łącznie z wymogami art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego, który jednoznacznie wskazuje warunek, że pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Oczywistym jest, że co do zasady, oświadczenie takie winno być prawidłowe, tj. zgodne z zakresem posiadanych uprawnień.

1. W 3 postępowaniach[[7]](#footnote-7) naruszono zasadę szybkości postępowania zawartą w art. 12 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca I960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: k.p.a.) oraz nie wypełniono obowiązku ujętego w art. 35 § 1 k.p.a. dot. załatwienia sprawy bez zbędnej zwłoki, gdyż:
2. w postępowaniu zakończonym decyzją Nr 149/D/21 organ nie podejmował udokumentowanych czynności w sprawie przez okres 39 dni tj. od dnia 08.01.2021 r. do dnia 17.02.2021 r.,
3. w 2 kontrolowanych postępowaniach[[8]](#footnote-8) pierwsze udokumentowane czynności w poszczególnych sprawach zostały wykonane odpowiednio po:

* 30 dniu od daty wpływu wniosku[[9]](#footnote-9) [[10]](#footnote-10),
* 28 dniu od daty wpływu wniosku30.

1. W 3 postępowaniach[[11]](#footnote-11), naruszono zasadę czynnego udziału stron w postępowaniu określoną w art. 10 § 1 k.p.a., ponieważ po usunięciu przez inwestora wskazanych w postanowieniu nieprawidłowości w dokumentacji projektowej, organ nie zawiadomił ponownie stron postępowania o fakcie zebrania dowodów i materiałów w tym postępowaniu oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji. Ponadto należy wskazać, że w postępowaniu zakończonym decyzją Nr 149/D/2021 w trakcie postępowania Inwestor dokonał korekty wniosku w zakresie nazwy i terenu inwestycji, o czym organ nie powiadomił stron postępowania przed wydaniem decyzji.
2. Decyzją Nr 149/D/2021 zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę pomimo niewypełnienia przez Inwestora obowiązku usunięcia nieprawidłowości nałożonego w Postanowieniu Nr 110/P/21 z 17.02.2021 r dot. zapewnienia liczby miejsc postojowych zgodnej z wymogami zawartymi w § 12 ust. 12 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. Pyr Leśnych, co stanowiło naruszenie art. 35 ust. 1 pkt. 1.

W tym przypadku organ winien dochować dyspozycji zawartej w art. 35 ust. 5 pkt. 1 Prawa budowlanego, tj. wydać decyzję odmawiającą udzielenia pozwolenia na budowę, ponieważ w projekcie budowlanym nie zaprojektowano ilości miejsc postojowych w sposób zgodny z wymogami ww. mpzp. W garażu podziemnym zaprojektowano miejsca postojowe zależne oznaczone numerami od 75 do 88, które nie posiadały bezpośredniego dostępu do drogi manewrowej, a mimo to zostały ujęte w sporządzonym bilansie miejsc postojowych. W projekcie budowlanym, Projektant zaprojektował 108 miejsc postojowych, zaś wymóg liczby miejsc postojowych określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) dla projektowanego budynku wynosił 107. Przy czym, zgodnie z rzutem garażu podziemnego, jako niezależne zaprojektowane zostały jedynie 94 miejsca postojowe.

Należy wskazać, że analiza ilości miejsc postojowych w zakresie obsługi budynków powinna być dokonywana nie tylko w oparciu o ustalenia mpzp, ale również z uwzględnieniem wymogów § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej: r.w.t.). Wymóg planu miejscowego w przedmiocie zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie oraz 30 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni usługowej dotyczy liczby stanowisk postojowych, a nie ilości pojazdów.

Co prawda Pan Burmistrz wyjaśnił, że przepisy prawa nie zakazują realizacji miejsc postojowych zależnych, jednakże zauważyć należy, że miejsce podwójne nie jest tożsame z 2 miejscami postojowymi. Skutkiem czego, wyliczenie dotyczące ilości pojazdów nie może świadczyć o zgodności projektu z ustaleniami planu miejscowego w tym zakresie. Przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązanie (podwójne stanowiska) nie spełnia warunku zapewnienia wymaganego miejsca postojowego równoważnego dla obu pojazdów, ponieważ ogranicza stanowiska względem możliwości ich opuszczenia, tj. w przypadku przebywania na miejscu parkingowym zależnym 2 pojazdów, pojazd znajdujący się bliżej drogi manewrowej musi opuścić miejsce parkingowe pierwszy w celu umożliwienia opuszczenia garażu drugiemu z pojazdów. Jednocześnie, nie jest możliwy dojazd do tego typu miejsc parkingowych, gdy zajęte będą stanowiska znajdujące się bezpośrednio przy drodze manewrowe Jak wskazuje orzecznictwo[[12]](#footnote-12) wszystkie zaplanowane miejsca parkingowe i postojowe powinny spełniać warunek ich dostępności. Mimo że istotnie w przepisach prawa nie ma zakazu realizacji miejsc postojowych rodzinnych - podwójnych, czyli miejsc na dwa pojazdy, to jednak chodzi tylko o liczbę miejsc postojowych, których wielkość jest prawnie obojętna. Miejsce podwójne nie oznacza bowiem tego samego co dwa miejsca. To zaś powoduje, że nie może być uznane za miarodajne wyliczenie dotyczące ilości pojazdów a jedynie liczba niezależnych odrębnych miejsc postojowych.

1. W postępowaniu zakończonym decyzją Nr 210/D/2021, pomimo nie wykonania przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie obowiązków usunięcia nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu wydanym w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, organ bez oparcia w przepisach prawa nadal prowadził postępowanie, tj. nie zakończył postępowania decyzją o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego zgodnie z dyspozycją art. 35 ust, 5 pkt 1 Prawa budowlanego. Przy czym Inwestor nie wnosił o przedłużenie wyznaczonego terminu.

W tym przypadku, termin usunięcia wskazanych nieprawidłowości określony w wydanym postanowieniu upłynął z dniem 11.10.2021 r., natomiast ostatniego uzupełnienia dokumentacji dokonano dopiero po upływie 23 dni od tej daty, tj. w dniu 04.11.2021 r,

1. W postępowaniu zakończonym decyzją Nr 213/D/2021 organ zatwierdził projekt budowlany, w którym liczba zaprojektowanych miejsc postojowych była niezgodna ze wskaźnikiem określonym w pkt. 1.5. Decyzji o warunkach zabudowy Nr 59/2019 z dnia 18.07.2019 r. przeniesionej Decyzją Nr 23/2020 z dnia 13.02.2020 r., czym naruszono art. 35 ust. 1 pkt. 1 Prawa budowlanego.

Zauważyć należy, że zgodnie z obliczeniami wskazanymi w bilansie miejsc postojowych:

* wymagana liczba miejsc postojowych dla mieszkań wynosiła 109,57 m.p.,
* wymagana liczba miejsc postojowych dla usług wynosiła 6,42 m.p..

Na podstawie powyższych obliczeń wymagana liczba miejsc postojowych dla mieszkań wynosiła 110, natomiast dla usług wynosiła 7, natomiast zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym dla inwestycji zaprojektowano 116 miejsc postojowych.

Pan Burmistrz wyjaśnił, że warunek określony w decyzji o warunkach zabudowy dot. liczby miejsc postojowych został spełniony, gdyż zsumowano wartości zapotrzebowania miejsc postojowych dla mieszkań i usług tj. 109,57 oraz 6,42 co po zaokrągleniu dało liczbę całkowitą 116.

Zauważyć jednak należy, iż wymagana zapisami decyzji o warunkach zabudowy liczba miejsc postojowych została odrębnie określona dla części mieszkalnej oraz usługowej budynku. W związku z czym zaokrąglanie wartości liczbowych w bilansie miejsc postojowych również powinno być odrębne dla obu tych wskaźników. Ponadto wskazać należy, iż zapisy decyzji o warunkach zabudowy nie przewidują możliwości zapewnienia jednego miejsca postojowego zarówno dla części mieszkalnej jak i usługowej budynku, co ma miejsce w przedmiotowym przypadku.

1. W postępowaniu zakończonym decyzją Nr 210/D/2021, pomimo nie wykonania przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie obowiązków usunięcia nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu wydanym w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, organ bez oparcia w przepisach prawa nadal prowadził postępowanie, tj. nie zakończył postępowania decyzją o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego zgodnie z dyspozycją art. 35 ust, 5 pkt 1 Prawa budowlanego. Przy czym Inwestor nie wnosił o przedłużenie wyznaczonego terminu.

W tym przypadku, termin usunięcia wskazanych nieprawidłowości określony w wydanym postanowieniu upłynął z dniem 11.10.2021 r., natomiast ostatniego uzupełnienia dokumentacji dokonano dopiero po upływie 23 dni od tej daty, tj. w dniu 04.11.2021 r,

1. W postępowaniu zakończonym decyzją Nr 213/D/2021 organ zatwierdził projekt budowlany, w którym liczba zaprojektowanych miejsc postojowych była niezgodna ze wskaźnikiem określonym w pkt. 1.5. Decyzji o warunkach zabudowy Nr 59/2019 z dnia 18.07.2019 r. przeniesionej Decyzją Nr 23/2020 z dnia 13.02.2020 r., czym naruszono art. 35 ust. 1 pkt. 1 Prawa budowlanego.

Zauważyć należy, że zgodnie z obliczeniami wskazanymi w bilansie miejsc postojowych:

* wymagana liczba miejsc postojowych dla mieszkań wynosiła 109,57 m.p.,
* wymagana liczba miejsc postojowych dla usług wynosiła 6,42 m.p..

Na podstawie powyższych obliczeń wymagana liczba miejsc postojowych dla mieszkań wynosiła 110, natomiast dla usług wynosiła 7, natomiast zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym dla inwestycji zaprojektowano 116 miejsc postojowych.

Pan Burmistrz wyjaśnił, że warunek określony w decyzji o warunkach zabudowy dot. liczby miejsc postojowych został spełniony, gdyż zsumowano wartości zapotrzebowania miejsc postojowych dla mieszkań i usług tj. 109,57 oraz 6,42 co po zaokrągleniu dało liczbę całkowitą 116.

Zauważyć jednak należy, iż wymagana zapisami decyzji o warunkach zabudowy liczba miejsc postojowych została odrębnie określona dla części mieszkalnej oraz usługowej budynku. W związku z czym zaokrąglanie wartości liczbowych w bilansie miejsc postojowych również powinno być odrębne dla obu tych wskaźników. Ponadto wskazać należy, iż zapisy decyzji o warunkach zabudowy nie przewidują możliwości zapewnienia jednego miejsca postojowego zarówno dla części mieszkalnej jak i usługowej budynku, co ma miejsce w przedmiotowym przypadku.

Wśród 5 zbadanych pozwoleń na budowę : 2 decyzje[[13]](#footnote-13) podpisała z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Pani Eliza Pankratjew Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, 2 decyzje[[14]](#footnote-14) podpisała z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Pani Ewa Bednarzak Główny Specjalista w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, 1 decyzję[[15]](#footnote-15) podpisała z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Pani Aldona Panka Główny Specjalista w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy

Ponadto, wyniki kontroli pokazały przypadki prowadzenia postępowań lub sporządzania dokumentów bez należytej staranności, w tym m.in.:

- 2 przypadkach[[16]](#footnote-16), odbiór decyzji o pozwoleniu na budowę nie został potwierdzony podpisem umożliwiającym identyfikację osoby upoważnionej do jej odbioru,

* w 1 przypadku[[17]](#footnote-17), oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z przepisami wymagane art. 30 ust. 4 Prawa budowlanego {uchylony ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych ustaw) nie zawierało czytelnego podpisu lub pieczęci, które umożliwiałyby identyfikację osoby składającej oświadczenie.

II. Decyzje o warunkach zabudowy

W badanym okresie, tj. w roku 2021, wydane zostały 94 decyzje o warunkach zabudowy(dalej: wz) co stwierdzono na podstawie przedłożonego rejestru tych decyzji. Sprawdzeniu poddano wybrane z ogółu 6 decyzji o Nr: 12/2021,42/2021,51/2021, 64/2021,66/2021 i 71/2021 oraz poprzedzające ich wydanie postępowania administracyjne w zakresie prawidłowości ich przebiegu.

Kontrola wykazała m.in. naruszenia i nieprawidłowości, jak poniżej.

1. W 2 przypadkach[[18]](#footnote-18) do akt spraw dołączono oświadczenia pracowników o bezstronności na nieaktualnych drukach stanowiących załącznik do zarządzenia nr 5479/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28.01.2014 r., natomiast w 2 kontrolowanych decyzjach[[19]](#footnote-19) w aktach spraw brak było oświadczeń o bezstronności pracowników prowadzących postępowania, co było niezgodne z wymogami § 2 ust. 1 Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1793/2016 z dnia 9 grudnia 2016 r.[[20]](#footnote-20)
2. W 3 kontrolowanych przypadkach[[21]](#footnote-21) na dokumencie decyzji o warunkach zabudowy nie umieszczono adnotacji dot. zapłaty opłaty skarbowej lub adnotacji wskazującej podstawę prawną zwolnienia z ww. opłaty, czym naruszono § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej[[22]](#footnote-22).

Pan Burmistrz oraz zastępca Burmistrza wyjaśnili, że brak stosownej adnotacji na decyzjach wynika z przeoczenia.

1. W postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji Nr 71/2021 o zmianie ostatecznej decyzji nr 81/2020 o warunkach nie wezwano inwestora w trybie art. 64 § 2 k.p.a. do uzupełnienia wniosku w zakresie braku formalnego, tj. braku aktualnej mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 u.p.z.p.

W tym przypadku, zgodnie z art. 52 ust. 2 ust. 1 u.p.z.p., wnioskodawca winien złożyć m.in. mapę zasadniczą (lub w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000), ponieważ zmiana decyzji 81/2020 o warunkach zabudowy polegała m.in. na zmianie załączników graficznych nr 1 i nr 3 stanowiących jej integralną część.

Istotnym jest tutaj utrwalone stanowisko orzecznictwa[[23]](#footnote-23), że dokumenty ściśle określone w przepisach prawa bez których nie można wszcząć postępowania administracyjnego czyli rozpatrywać danego wniosku, należało uznać za brak formalny. Natomiast załączone do wniosku mapy nie spełniały wymogu zawartego w u.p.z.p., gdyż nieautoryzowana mapa nie posiadała waloru dokumentu, o jakim mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p[[24]](#footnote-24).

Co prawda Zastępca Burmistrza, wyjaśnił że: „Wniosek o zmianę decyzji o warunkach zabudowy nr 81/2020 z 10 września 2020r. dotyczył wyłączenia z jej zakresu działki nr ewid. z obrębu oraz działki nr ewid. \_ z obrębu (dawna część

działki nr ewid. z obrębu ). W związku z tym zmianie uległy stosowne zapisy w

decyzji o warunkach zabudowy odnoszące się do granic i powierzchni terenu inwestycji oraz odpowiednio został pomniejszony teren inwestycji na załącznikach mapowych nr 1 i 3, które zostały sporządzone na dostarczonych przez inwestora mapach zasadniczych z aktualnymi granicami działek inwestycyjnych. Niezależnie od powyższego wniosek o zmianę decyzji zawierał dołączoną mapę w skali 1:500 z granicami terenu inwestycji oraz mapę w skali 1:500 z podziałem nieruchomości. Mapy te były wystarczające do przeprowadzenia postępowania administracyjnego i wniosek nie wymagał wezwania wynikającego z art. 64 § 2 k.p.a."Jednak w konsekwencji, pomimo zasadniczej zmiany granic terenu objętego zmienianą decyzją, postępowanie administracyjne prowadzone było bez kompletu wymaganych dokumentów, gdyż Wnioskodawca dopiero po upływiel46 dni od jego wszczęcia dołączył aktualną mapę o której mowa w art. 52 ust. 2 ust. 1 u.p.z.p.

1. W postępowaniu zakończonym decyzją nr 12/2021, nie wezwano inwestora w trybie art. 50 § 2 k.p.a. do złożenia stosownych wyjaśnień i dostarczenia aktualnych dokumentów od gestorów sieci zaświadczających, że uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego będącego jej przedmiotem, tj. dokumentów stanowiących dowód na spełnienie warunku zawartego w art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. będącego jedną z obligatoryjnych przesłanek do wydania decyzji o warunkach zabudowy[[25]](#footnote-25). Zarówno utrwalone orzecznictwo, jak i brzmienie tego przepisu nie pozostawia wątpliwości, że do wydania decyzji o warunkach zabudowy niezbędne jest m.in. rzeczywiste lub projektowane uzbrojenie terenu, wystarczające dla danego zamierzenia budowlanego.

W tym przypadku Wnioskodawca określił we wniosku zapotrzebowanie na media oraz dołączył do wniosku informację PGE Dystrybucja SA z dnia 25.02.20219 „Warunki przyłączenia nr 19-G2/WP/00297 dla Podmiotu V grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu 0,4 kV" oraz pismo MPWiKz dnia 15.05.2020 r. dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków bytowych. Jednakże informacje z PGE jak i z MPWiK dotyczyły innego zamierzenia budowlanego, tj. jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego pomimo, że przedmiotem postępowania oraz wydanego rozstrzygnięcia była budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz fragmentu drogi wewnętrznej.

1. W 2 skontrolowanych[[26]](#footnote-26) postępowaniach przekroczono termin 2 miesięcy na załatwienie sprawy szczególnie skomplikowanej określony w art. 35 § 3 k.p.a., tj. poszczególne postępowania prowadzono od 99 do 188 dni.

Jednocześnie, pomimo obowiązku nałożonego w art. 36 § 1 k.p.a. dot. zawiadomienia stron o niezałatwieniu sprawy w terminie z podaniem przyczyn zwłoki oraz wskazaniem nowego terminu załatwienia sprawy wraz z pouczeniem o prawie do wniesienia ponaglenia, w 2 postępowaniach[[27]](#footnote-27) - nie poinformowano żadnej ze stron o niezałatwieniu sprawy w terminie oraz nie podano przyczyn zwłoki i nie wskazano nowego terminu załatwienia sprawy.

Wśród 6 zbadanych decyzji w sprawach o ustalenie warunków zabudowy: 1 decyzję[[28]](#footnote-28) podpisała z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy Eliza Pankratjew, Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszaw; 5 decyzji[[29]](#footnote-29) podpisała z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy Bożena Kuflewska, Zastępca Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Skala oraz charakter stwierdzonych nieprawidłowości uzasadniają sformułowanie ogólnej oceny pozytywnej z zastrzeżeniami wynikającymi z wykazanych powyżej przypadków jednostkowych naruszeń przepisów prawnych oraz przypadków niewystarczającej staranności w wykonywaniu zadań w zbadanym zakresie.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. W zakresie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę zalecam:

1. Każdorazowe rzetelne sprawdzenie zatwierdzanego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z dyspozycją art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, w szczególności pod względem:

1. zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego,
2. zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi.
3. Każdorazowe dołączanie do akt spraw oświadczeń o bezstronności w rozpatrywaniu sprawy przez pracowników prowadzących postępowanie i pracowników podpisujących dokumenty w postępowaniu, zgodnie z wymogami § 2 ust. 1 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1793/2016.
4. Bezzwłoczne przekazywanie informacji, w formie kopii wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu podatkowego zgodnie § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowych.
5. Każdorazowe prowadzenie postępowań administracyjnych z zachowaniem zasady szybkości postępowania zawartej w art. 12 § 1 k.p.a. oraz wypełnieniem obowiązku załatwienia sprawy bez zbędnej zwłoki ujętym w art. 35 § 1 k.p.a.
6. Prowadzenie postępowań z zachowaniem zasady zapewniającej stronom czynny udział

w każdym stadium postępowania, zgodnie z dyspozycją art. 10 § 1 k.p.a., w tym umożliwienie im wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji.

1. Każdorazowe wzywanie wnioskodawcy w trybie art. 50 k.p.a. do złożenia wyjaśnień w zakresie treści załączonego do wniosku oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wymaganego przepisami art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego, w przypadku gdy zostanie ono złożone w sposób nieprawidłowy.
2. Wydawanie decyzji o odmowie pozwolenia na budowę oraz odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z dyspozycją art. 35 ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego, tj. w każdym przypadku niewykonania przez wnioskodawcę, w wyznaczonym terminie, obowiązku usunięcia wskazanych w postanowieniu nieprawidłowości.
3. Prowadzenie postępowań w sprawach o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę z należytą starannością oraz zachowaniem zasad i wymogów określonych w k.p.a. i przepisach prawa materialnego.

II. W zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy zalecam:

1. Każdorazowe dołączanie do akt spraw oświadczeń o bezstronności w rozpatrywaniu sprawy przez pracowników prowadzących postępowanie i pracowników podpisujących dokumenty zgodnie z wymogami § 2 ust. 1 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1793/2016.
2. Każdorazowe umieszczanie adnotacji dot. zapłaty opłaty skarbowej lub adnotacji wskazującej podstawę prawną zwolnienia z ww. opłaty zgodnie z dyspozycją § 4 ust.l rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej.
3. Rzetelne sprawdzanie każdego złożonego wniosku, szczególnie jego zgodności z wymogami art. 52 ust. 2 u.p.z.p., zaś w przypadku stwierdzenia braków formalnych wniosku wzywanie wnioskodawcy do ich usunięcia w trybie art. 64 § 2 k.p.a.
4. Każdorazowe wzywanie wnioskodawcy w trybie art. 50 k.p.a. do złożenia stosownych wyjaśnień i dostarczenia aktualnych dokumentów od gestorów sieci, tj dokumentów stanowiących dowód na spełnienie warunku zawartego w art. 61 ust.l pkt 3 u.p.z.p. będącego jedną z obligatoryjnych przesłanek do wydania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku gdy zostanie ono złożone w sposób nieprawidłowy.
5. Rozpatrywanie złożonych wniosków bez zbędnej zwłoki z poszanowaniem zasady szybkości postępowania zawartej w art. 12 § 1 k.p.a. oraz zachowanie terminów określonych w art. 35 § 1 k.p.a., a w przypadku braku takiej możliwości pisemne zawiadamianie stron o przyczynach zwłoki i nowym terminie załatwienia sprawy zgodnie z wymogami art. 36 § 1 k.p.a.
6. Prowadzenie postępowań w sprawach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z należytą starannością oraz zachowaniem zasad i wymogów określonych w k.p.a. i przepisach prawa materialnego.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pana w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia niniejszego Wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń/wniosków pokontrolnych i wykorzystaniu uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zaleceń/wniosków 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 Pani Renacie Kaznowskiej Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy oraz Dyrektorowi Biura Kontroli Urzędu m.st. Warszawy.

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY /-/ Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

1. Pani Renata Kaznowska - Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy.
2. Pani Marlena Happach - Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy

1. Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 t.j. [↑](#footnote-ref-1)
2. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j. [↑](#footnote-ref-2)
3. Uchwała Nr 370 Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 18 września 2019 r. w sprawie podziału zadań i kompetencji pomiędzy Burmistrzem i Zastępcami Burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, Uchwała Nr 856 Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 3 lutego 2021 r. w sprawie podziału zadań i kompetencji pomiędzy Burmistrzem i Zastępcami Burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy. [↑](#footnote-ref-3)
4. Dot. postępowań zakończonych decyzjami Nr: 210/D/2021,213/D/2021. [↑](#footnote-ref-4)
5. Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1793/2016 z dnia 9 grudnia 2016 r. w sprawie procedury wyłączenia pracowników od postępowania w sprawach prowadzonych w Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Biurze Spraw Dekretowych, Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy oraz wydziałach w urzędach dzielnic właściwych w sprawach z zakresu gospodarki nieruchomościami i wydziałach w urzędach dzielnic właściwych w sprawach z zakresu architektury. [↑](#footnote-ref-5)
6. Dot. postępowań zakończonych decyzjami Nr: 221/D/2021,147/D/2021,149/D/2021, 210/D/2021, 213/D/2021. [↑](#footnote-ref-6)
7. Dot. postępowań zakończonych decyzjami Nr: 149/D/21, 221/D/21, 210/D/21. [↑](#footnote-ref-7)
8. Dot. postępowań zakończonych decyzjami Nr: 221/D/21, 210/D/21. [↑](#footnote-ref-8)
9. Dot. postępowania zakończonego decyzją Nr: 210/D/21. [↑](#footnote-ref-9)
10. Dot. postępowania zakończonego decyzją Nr: 221/D/21. [↑](#footnote-ref-10)
11. Dot. postępowań zakończonych decyzjami Nr: 149/D/2021, 210/D/2021, 213/D/2021. [↑](#footnote-ref-11)
12. Patrz np. wyroki: WSA w Gdańsku z dnia 21 października 2015 г. II SA/Gd 342/15, LEX nr 1948809, WSA w Poznaniu z dnia 15 maja 2019 г. II SA/Po 15/19, LEX nr 2678418. [↑](#footnote-ref-12)
13. Dot. decyzji o Nr: 221/D/21, 213/D/21. [↑](#footnote-ref-13)
14. Dot. decyzji o Nr: 147/D/21,149/D/21. [↑](#footnote-ref-14)
15. Dot. decyzji Nr 210/D/21. [↑](#footnote-ref-15)
16. Dot. decyzji o Nr: 210/D/21,149/D/21. [↑](#footnote-ref-16)
17. Dot. decyzji o Nr: 210/D/21. [↑](#footnote-ref-17)
18. Dot. decyzji o Nr: 12/2021, 66/2021. [↑](#footnote-ref-18)
19. Dot. decyzji o Nr: 64/2021, 71/2021. [↑](#footnote-ref-19)
20. Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1793/2016 z dnia 9 grudnia 2016 r. w sprawie procedury wyłączenia pracowników od postępowania w sprawach prowadzonych w Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Biurze Spraw Dekretowych, Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy oraz wydziałach w urzędach dzielnic właściwych w sprawach z zakresu gospodarki nieruchomościami i wydziałach w urzędach dzielnic właściwych w sprawach

    z zakresu architektury. [↑](#footnote-ref-20)
21. Dot. decyzji o Nr: 12/2021,42/2021, 51/2021. [↑](#footnote-ref-21)
22. Dz. U. z 2007 r. Nr 187, poz. 1330. [↑](#footnote-ref-22)
23. Patrz wyroki: WSA we Wrocławiu, sygn. akt III SAB/Wr 1659/20, LEX nr 3355269; WSA w Gdańsku z dnia 25 lutego 2021 r., sygn. akt III SAB/Gd 1/21, LEX nr 3144245; WSA w Gliwicach z dnia 29 października 2021 r., sygn. akt II SAB/GI 72/21, LEX nr 3259237. [↑](#footnote-ref-23)
24. Patrz wyroki: WSA w Warszawie z dnia 30 września 2021 r., sygn. akt VII SA/Wa 1892/21, LEX nr 3240106; WSA w Poznaniu z dnia z dnia 21 kwietnia 2021 r., sygn. akt IV SA/Po 1165/20, LEX nr 3174383; WSA w Warszawie z dnia 13 marca 2020 r., sygn. akt IV SA/Wa 3104/19, LEX nr 3034262; [↑](#footnote-ref-24)
25. Patrz np. wyroki: WSA w Poznaniu z dnia 15 grudnia 2021 r., sygn. akt IV SA/Po 881/21, LEX nr 3285489; WSA w Szczecinie z dnia 4 luty 2021 r., sygn. akt II SA/Sz 570/20, LEX nr 3145977, WSA w Krakowie z dnia 25 września 2019 r., sygn. akt II SA/Kr 540/19, LEX nr 2678418. [↑](#footnote-ref-25)
26. Dot. decyzji o Nr 12/2021, 71/1021. [↑](#footnote-ref-26)
27. Dot. decyzji o Nr 12/2021,71/2021. [↑](#footnote-ref-27)
28. Dot. decyzji o Nr 66/2021. [↑](#footnote-ref-28)
29. Dot. decyzji o Nr 12/2021,42/2021, 51/2021, 64/2021, 71/2021. [↑](#footnote-ref-29)