



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 29.10.2024 r.

KW-WP.1712.26.2024.JSL

Pan
Marian Mahor
Burmistrz
Dzielnicy Wesoła 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 okresie od 15.05.2024 r. do 14.06.2024 r. w zakresie prawidłowości rozpatrywania zgłoszeń budowy i robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, wymagających zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej zgodnie z art. 30a ustawy Prawo budowlane w Urzędzie Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy w latach 2021-2023, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 17.06.2024 r., której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 17.06.2024 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.

W granicach administracyjnych Dzielnicy Wesoła, zadania związane z wykonywaniem dyspozycji art. 30a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹ (dalej: Prawo budowlane) w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy wykonywał Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy (dalej: WAB).

Zgodnie z dyspozycją art. 30a Prawa budowlanego: W przypadku zgłoszenia 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, z wyłączeniem obiektów budowlanych usytuowanych na

¹ Dz. U. z 2024 r., poz. 725 t.j.

terenach zamkniętych, ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej, organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza, na okres nie krótszy niż 30 dni i nie dłuższy niż 60 dni, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu w terminie 3 dni od dnia:

- 1) doręczenia zgłoszenia – informację o dokonaniu zgłoszenia, zawierającą imię i nazwisko albo nazwę inwestora oraz adres i opis projektowanego obiektu;
- 2) wniesienia sprzeciwu – informację o dacie jego wniesienia;
- 3) upływu terminu, o którym mowa w art. 30 obowiązek zgłoszenia budowy i robót budowlanych ust. 5 – informację o braku wniesienia sprzeciwu.

Ustalono, że zgodnie z przedłożonym, w ramach przeprowadzonych czynności przedkontrolnych, wykazem zgłoszeń budowy i robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, wymagających zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej zgodnie z art. 30a Prawa budowlanego (dalej: zgłoszenia BIP) do Urzędu Dzielnicy Wesoła wpłynęło w latach 2021-2023 łącznie 79 zgłoszeń BIP tj.:

- 28 w roku 2021,
- 25 w roku 2022,
- 26 w roku 2023.

W Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej m.st. Warszawy https://bip.warszawa.pl/Menu_przedmiotowe/ogloszenia/zgloszenia_budowy/default.htm znajdowały się dane 85 zgłoszeń BIP za lata 2021-2023.

Pan Burmistrz wyjaśnił, że powyższa rozbieżność wynika z omyłki organu w przekazanym rejestrze zgłoszeń BIP oraz błędnego dwukrotnego zamieszczenia danych jednej sprawy na stronie podmiotowej m.st. Warszawy.

W wyszukiwarce publicznej RWDZ udostępnionej przez GUNB na stronie <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> znajdowały się dane 54 zgłoszeń budowy i robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, które wpłynęły do Urzędu Dzielnicy Wesoła w kontrolowanym okresie.

W wyszukiwarce publicznej RWDZ widniały dane 24 zgłoszeń dokonanych w latach 2021-2023 określonych w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d Prawa budowlanego, tj. dane zgłoszeń spoza katalogu określonego przez ustawodawcę, czym naruszono art. 82b ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego.

W powyższej kwestii Pan Burmistrz wyjaśnił, że zasugerowano się przepisem art. 30a ustawy Prawo budowlane dotyczącym zamieszczania informacji o zgłoszeniach w BIP, ale od 2023 r. dane wprowadzane są już prawidłowo.

Skontrolowano 8² wybranych spraw dot. zgłoszeń BIP, a przeprowadzona kontrola wykazała m.in. naruszenia i nieprawidłowości, jak poniżej.

1. W 3 przypadkach³ organ zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu wymagane dane dot. zgłoszeń BIP po upływie określonego przez ustawodawcę terminu, czym naruszono art. 30a Prawa budowlanego. Ponadto w 1 przypadku⁴ wprowadzone dane były niezgodne ze stanem faktycznym.
2. W 3 przypadkach⁵ zatwierdzono dokumentację projektową, w której na projekcie zagospodarowania terenu nie zostały oznaczone granice działek lub terenu na których projektowana była inwestycja, co było niezgodne z § 15 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego⁶.

Przy czym w trakcie rozpatrywania ww. zgłoszenia organ nie zobowiązał inwestora w formie postanowienia do usunięcia opisanej powyżej nieprawidłowości, czym naruszył art. 30 ust. 5c Prawa budowlanego.

3. W 4 przypadkach⁷ w aktach sprawy brak było dokumentów na potwierdzenie faktów i istotnych okoliczności dot. sprawdzenia sposobu reprezentacji inwestora tj. spółki z o. o. oraz skuteczności wniesionych pełnomocnictw (np. wydruku z Krajowego Rejestru Sądowego) lub stosownej adnotacji w tym zakresie, opatrzonej datą i podpisem osoby, która dokonała takich czynności, skutkiem czego organ uchybił wymogom art. 72 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: kpa) w zw. z zasadą pisemności zawartą w art. 14 kpa.

Jak wskazuje orzecznictwo⁸ organ zobligowany jest do dokumentowania każdej czynności postępowania, w drodze protokołu (w przypadku czynności mającej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy - art. 67 § 1 kpa albo adnotacji (w przypadku czynności, z których nie sporządza się protokołu, a które mają znaczenie dla sprawy lub toku postępowania - art. 72 § 1 kpa).

² Dot. zgłoszeń rozpatrywanych pod znakiem sprawy:

³ Dot. zgłoszeń rozpatrywanych pod znakiem sprawy:

⁴ Dot. zgłoszenia rozpatrywanego pod znakiem sprawy: U

⁵ Dot. zgłoszeń rozpatrywanych pod znakiem sprawy:

⁶ Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 t.j.

⁷ Dot. zgłoszeń rozpatrywanych pod znakiem sprawy:

⁸ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 grudnia 2020 r. II OSK 2624/20

4. W 2 przypadkach⁹ skontrolowane sprawy nie zostały zarejestrowane w wyszukiwarce publicznej RWDZ, czym naruszono art. 82b ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego.
5. W 2 przypadkach¹⁰ organ naruszył dyspozycję Ustawodawcy art. 30 ust. 6 pkt 1 Prawa budowlanego w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, tj. nie wniósł sprzeciwu do dokonanego zgłoszenia, błędnie uznając, iż obszar oddziaływania inwestycji nie wykracza poza granice działek ewidencyjnych na których zaprojektowano obiekty budowlane, i tak:
- w przypadku zgłoszenia (znak sprawy : I , zgodnie z projektem zagospodarowania terenu (dalej: pzt) projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący zlokalizowany był w odległości 3 m od granicy z działką nr ew. 58/21 z obrębu 8-02-02;
 - w przypadku zgłoszenia (znak sprawy: , zgodnie z pzt, projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący zlokalizowany był w odległości 3 m od granicy z działką nr ew. 82/4 z obrębu 8-07-11.

Jak wskazuje art. 29 ust.1 pkt 1 Prawa budowlanego nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

W obu omawianych przypadkach organ był zobligowany do wniesienia wydanego w trybie art. 30 ust. 6 pkt 1 Prawa budowlanego sprzeciwu do zgłoszenia, z uwagi na konieczność uzyskania pozwolenia na budowę dla planowanych inwestycji.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu (art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego).

Natomiast zgodnie z § 271 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹¹ (dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych), odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego (...) powinna wynosić co najmniej 8 m.

⁹ Dot. zgłoszeń rozpatrywanych pod znakiem sprawy:

¹⁰ Dot. zgłoszeń rozpatrywanych pod znakiem sprawy:

¹¹ Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.

Wobec powyższego sytuowanie budynku w odległości 3 m od granicy działki wprowadza ograniczenia w zabudowie działki sąsiedniej tj. wprowadza ograniczenia w możliwości sytuowania przyszłej zabudowy na tej działce zgodnie z warunkami wskazanymi w § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, w związku z § 271 ww. rozporządzenia. Lokalizacja budynków w omawianych przypadkach jest co prawda zgodna z § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jednak z uwagi na § 271 ust. 1 ww. rozporządzenia zaprojektowanie budynku w odległości 3 m od granicy działki daje podstawy do ujęcia działki sąsiedniej w obszarze oddziaływania inwestycji a co za tym idzie uznania jej właścicieli za strony postępowania.

Co prawda Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że zaprojektowane obiekty nie ograniczały zabudowy na działkach sąsiednich, analizowane przypadki lokalizacji budynków mieszkalnych nie były objęte dyspozycją § 12 ust. 2-4 r.w.t. oraz wskazał, że takie usytuowanie budynków na działce budowlanej nie skutkuje, w ocenie organu, objęciem sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego.

Jednakże wskazać należy, że przy ustalaniu obszaru oddziaływania projektowanego obiektu konieczne było wzięcie pod uwagę łącznie wszystkich przepisów prawa mających zastosowanie w danym przypadku, a nie jedynie regulacji zawartych w § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, w tym m.in. wymogów § 271 ww. rozporządzenia.

Bezpośredni nadzór nad pracą w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy (dalej: WAB) w latach 2021-2023 zgodnie z przyjętym podziałem obowiązków i kompetencji między członkami Zarządu Dzielnicy sprawowali:

- Pan Krzysztof Kacprzak – Zastępca Burmistrza – od 01.01.2021 r. do 01.08.2023 r.¹²,
- Pani Aleksandra Paradowska – Zastępca Burmistrza – od 02.08.2023 r. do 31.12.2023 r.¹³

W kontrolowanym okresie pracą WAB dla Dzielnicy Wesoła kierowała p. Anna Dąbrowska Naczelnik Wydziału WAB.

Wśród 8 skontrolowanych spraw: 3¹⁴ zgłoszenia BIP rozpatrywał Pan Adam Gawlikowski Główny Specjalista w WAB, 4¹⁵ zgłoszenia BIP rozpatrywał Pan Paweł Bedra Główny Specjalista w WAB i 1¹⁶ zgłoszenie BIP rozpatrywała Pani Anna Wdowik Inspektor w WAB.

¹² Uchwała Nr 772/2022 Zarządu Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy z dnia 4 października 2022 r. w sprawie ustalenia podziału zadań między członków Zarządu Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy.

¹³ Uchwała Nr 934/2023 Zarządu Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy z dnia 2 sierpnia 2023 r. w sprawie ustalenia podziału zadań między członków Zarządu Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy.

¹⁴ Dot. zgłoszeń rozpatrywanych pod znakiem sprawy:

¹⁵ Dot. zgłoszeń rozpatrywanych pod znakiem sprawy:

¹⁶ Dot. zgłoszenia rozpatrywanego pod numerem sprawy:

Wyniki kontroli, uzasadniają negatywną ocenę wykonywania dyspozycji art. 30 ust. 6 pkt 1 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, wobec charakteru prawnego naruszenia jej zasad w 2 przypadkach z 8 stanowiących zbadaną próbę. Natomiast w pozostałym zakresie, skala i charakter wykazanych powyżej przypadków jednostkowych nieprawidłowości i naruszeń przepisów prawnych pozwalają na sformułowanie oceny pozytywnej z zastrzeżeniami.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Każdorazowe rozpatrywanie spraw dot. zgłoszeń BIP z zachowaniem zasad i wymogów określonych przepisach prawa materialnego oraz k.p.a. , w szczególności rzetelne i staranne ustalanie obszaru oddziaływania planowanej inwestycji z uwzględnieniem wszystkich przepisów prawa, w tym m.in. wymogów § 271 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, mających zastosowanie w danym przypadku, a nie jedynie regulacji zawartych w § 12 ww. rozporządzenia, a w przypadku uznania, iż obszar oddziaływania inwestycji wykracza poza granice działek ewidencyjnych na których zaprojektowano obiekty budowlane wnoszenie przez organ w myśl art. 30 ust. 6 pkt 1 Prawa budowlanego w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego sprzeciwu do dokonanego zgłoszenia.
2. Każdorazowe zamieszczanie przez organ w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu, wymaganych danych dot. zgłoszeń BIP w terminie określonym przez ustawodawcę wskazanym w art. 30a Prawa budowlanego.
3. Każdorazową weryfikację dokumentacji projektowej przed jej zatwierdzeniem pod kątem oznaczenia na projekcie zagospodarowania terenu granic działek lub terenu na których zaprojektowana została inwestycja, w myśl § 15 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego¹⁷, a w przypadku takiego braku zobowiązanie inwestora do jego usunięcia zgodnie z art. 30 ust. 5c Prawa budowlanego.
4. Każdorazowe udokumentowanie w aktach sprawy czynności na potwierdzenie faktów i istotnych okoliczności dot. sprawdzenia sposobu reprezentacji inwestora tj. spółki z o. o. oraz skuteczności wniesionych pełnomocnictw poprzez sporządzenie i pozostawienie w nich stosownych wydruków z Krajowego Rejestru Sądowego lub adnotacji w tym zakresie (opatrzonej datą i podpisem osoby, która dokonała takich czynności), zgodnie z dyspozycją art. 72 k.p.a.
5. Każdorazowe rejestrowanie spraw dot. zgłoszeń BIP w RWDZ, zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 82b ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego oraz zamieszczanie danych tylko tych spraw, które mieszczą się w katalogu określonym w tym przepisie.
6. Zorganizowanie cyklicznych szkoleń dotyczących obowiązującego prawa materialnego oraz proceduralnego w zakresie realizowanych zadań.

¹⁷ Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 t.j.

7. 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 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 zobowiązuje Pana do przekazania kopii ww. informacji Dyrektorowi Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy oraz Dyrektorowi Biura Kontroli Urzędu m.st. Warszawy.

PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY



Rafał Trzaskowski

(podpis Prezydenta)

Do wiadomości:

1. Pani Renata Kaznowska – Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy
2. Pan Bartosz Rozbiewski – p.o. Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy

