



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, www.um.warszawa.pl

27 grudnia 2023 r.

KW-WP.1712.57.2023.AMR

Pani
Urszula Kierzkowska
Burmistrz Dzielnicy Bemowo
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 w trybie uproszczonym¹ przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Urzędzie Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy w okresie od 20 lipca do 18 sierpnia 2023 r., w zakresie prawidłowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w Urzędzie Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy w latach 2022-2023 r., której wyniki zostały przedstawione w sprawozdaniu z kontroli stosownie do § 47 ust. 3 Zarządzenia Nr 1837/2019 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 12.12.2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), przekazuję Pani niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Realizując zlecenie Prezydenta m.st. Warszawy, Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy przeprowadziło kontrolę doraźną w Urzędzie Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.

Szczegółowym badaniem objęto 2 postępowania, w wyniku których organ decyzjami nr 11/2022 i 86/2022 udzielił pozwolenia na budowę, odpowiednio:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogą wewnętrzną przy ul. Marynin w Warszawie – dla spółki Residential Capitol Project sp. z o.o.;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Lazurowej w Warszawie - dla spółki Conecta Plus sp. z o.o. sp. k.

¹ Zgodnie z § 47 ust. 1 zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego.

Sprawdzenie ww. decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę oraz przebieg poprzedzających ich wydanie postępowań administracyjnych wykazało nieprawidłowości i uchybienia, jak poniżej.

1. W postępowaniu zakończonym decyzją nr 11/2022:

- organ naruszył art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego², gdyż zatwierdził projekt architektoniczno-budowlany, w którym wysokość najwyższej krawędzi dachu nad najwyższą częścią budynku wynosiła 21,13 m, co było niezgodne z załączoną do wniosku decyzją o warunkach zabudowy nr 152/2019, w której w pkt 2 określono tę wysokość jako max. 20 m. W tej kwestii Pani Burmistrz wyjaśniła, że „(...) wysokość kalenicy budynku wynosi 17,94 m, natomiast nad stropodachem (powyżej 17,94 m) zgodnie z projektem znajduje się kotłownia (do wysokości 21,13 m)” oraz, że zgodnie z § 6 Warunków Technicznych³ „(...) do wysokości budynku nie wlicza się wyniesionych ponad najwyżżej położony strop maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, do których w omawianym przypadku niewątpliwie zaliczyć należy kotłownię. W ocenie organu za kondygnację i do wysokości maksymalnej budynku nie wlicza się nadbudówek nad dachem takich jak maszynownia dźwigu, kotłownia, centrala wentylacyjna czy klimatyzacje”. Jednakże zauważyć należy, że powyższy zarzut dotyczy wysokości głównej kalenicy a nie wysokości budynku. Główną kalenicę zdefiniowano w ww. decyzji o warunkach zabudowy jako najwyższą krawędź dachu nad najwyższą częścią budynku. Najwyższą częścią budynku, w omawianym przypadku, była bez wątpienia kotłownia. Zatem główną kalenicą była najwyższa krawędź dachu kotłowni zaplanowana, jak wynika z rysunków projektu architektoniczno-budowlanego, na wysokości 21,13 m, tj. o 1,13 m wyżej niż dopuszczał to zapis pkt 2 decyzji nr 152/2019 o warunkach zabudowy;
- organ naruszył art. 64 § 2 k.p.a.⁴, gdyż nie wezwał wnioskodawcy o uzupełnienie podpisu pod wnioskiem o podjęcie zawieszonego postępowania, pomimo że zgodnie z art. 63 § 3 k.p.a. podanie wniesione na piśmie powinno być podpisane przez wnoszącego.

2. W postępowaniu zakończonym decyzją nr 86/2022 organ zatwierdził projekt zagospodarowania terenu niezgodny z przepisami techniczno-budowlanymi lub którego zgodność z tymi przepisami nie była możliwa do sprawdzenia, czym naruszył art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, tj.:

- organ nie zakwestionował niewłaściwego oznaczenia na projekcie zagospodarowania terenu kierunku spływu wód opadowych. Kierunek ten wskazywał, że wody opadowe po terenie zielonym wzdłuż granicy, będą płynąć z terenu działek sąsiednich nr 12/10 i 18 o rzędnej 110,8 m n.p.m. „w górę” na teren inwestycji, którego poziom zaplanowano podwyższyć o ok. 1,5 m w stosunku do działek sąsiednich, do rzędnej 112,25 m n.p.m. Tym samym organ zaakceptował fakt kierowania wód na nieruchomości sąsiednie naruszający przepis § 29 Warunków Technicznych.

² ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2023 r., poz. 682 z późn. zm.)

³ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225)

⁴ ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2023 r., poz. 775 z późn. zm.)

Co prawda, w wyjaśnieniach Pani Burmistrz przytoczyła zapis z dokumentacji projektowej iż: „Teren będzie tak ukształtowany, że uniemożliwi spływ wód powierzchniowych na działki sąsiednie. (...) Dodatkowo na terenach zielonych wzdłuż granic działki planuje się wypłaszczenie terenu z niedużym kontr spadkiem co uniemożliwi przedostanie się wody opadowej na teren zgodnie z §29 warunków technicznych.”, to jednak w części graficznej projektu zagospodarowania przy granicy z ww. działkami sąsiednimi nie oznaczono przywołanego powyżej „kontr spadku”. Ponadto przy tak dużej różnicy poziomów, ok. 1,5 m „nieduży kontr spadek” nie zapobiegłby przedostaniu się wody na niższy poziom;

- organ przyjął nieczytelną analizę nasłonecznienia, z której nie wynikało jednoznacznie, że w każdym lokalu mieszkalnym projektowanego budynku oraz budynku istniejącego zlokalizowanego po stronie wschodniej, spełniona będzie norma nasłonecznienia zawarta w przepisie § 60 Warunków Technicznych.

W tej kwestii Pani Burmistrz przytoczyła oświadczenie projektanta, iż wszystkie mieszkania posiadają nasłonecznienie zgodnie z obowiązującymi przepisami, co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 7:00-17:00 oraz, że zgodnie z art. 20 Prawa budowlanego do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i w związku z powyższym organ prowadzący postępowanie nie ma podstawy prawnej podważania oświadczeń projektanta.

Jednakże do obowiązków organu należało sprawdzenie zgodności projektu zagospodarowania działki z przepisami techniczno-budowlanymi w oparciu o przedłożoną do zatwierdzenia dokumentację projektową, która powinna być na tyle czytelna aby organ mógł dokonać obligatoryjnego sprawdzenia w tym zakresie. Wobec powyższego, zaakceptowanie nieczytelnej analizy nasłonecznienia i opieranie się w tej kwestii na oświadczeniu projektanta było niedopuszczalne z punktu widzenia prawa, gdyż obowiązek wynikający z art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego spoczywał na organie.

3. W przebiegu 2 sprawdzonych postępowań, każdorazowo:

- organ naruszył przepis art. 10 § 1 k.p.a. obowiązujący go do zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, gdyż postanowienia wydane w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego zostały doręczone wyłącznie wnioskodawcy z pominięciem pozostałych stron postępowania;
- przed wydaniem postanowienia o zawieszeniu postępowania na wniosek inwestora, organ nie poinformował pozostałych stron postępowania o możliwości złożenia ewentualnego sprzeciwu, co naruszało przepis art. 98 § 1 k.p.a.;
- organ nie udokumentował czynności sprawdzenia sposobu reprezentacji spółek, będących wnioskodawcami. W aktach spraw brak było wydruków z Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: KRS) lub adnotacji sporządzonej i podpisanej przez osobę prowadzącą postępowanie, o dokonaniu czynności sprawdzenia zapisów w KRS, co naruszało art. 72 k.p.a.

Ponadto ustalono, że w okresie od 1.01.2022 r. do 13.07.2023 roku, do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo wpłynęło 219 wniosków o pozwolenie na budowę/rozbiórkę, natomiast do organu wyższego stopnia przesłano dane jedynie 157 wniosków o pozwolenie na budowę/rozbiórkę, co wynikało z danych wyszukiwarki publicznej Rejestru Wniosków Decyzji i Zgłoszeń (dalej: RWDZ).

Zgodnie z art. 82b ust. 2 Prawa budowlanego dane wprowadza się do RWDZ i przesyła do organu wyższego stopnia na bieżąco.

Sprawa zakończona decyzją nr 11/2022 została zarejestrowana w systemie RWDZ po 570 dniach od daty złożenia wniosku i po ponad 90 dniach od daty wydania decyzji.

Decyzję nr 11/2022 z up. Prezydenta m.st. Warszawy podpisała p. Hanna Winięcka Kierownik Referatu Administracji Architektoniczno- Budowlanej w WAB, decyzję nr 86/2022 z up. Prezydenta m.st. Warszawy podpisał p. Łukasz Stęplewski Naczelnik w WAB.

W badanym okresie bezpośredni nadzór nad WAB sprawowała Burmistrz Dzielnicy Bemowo Pani Urszula Kierzkowska.

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. 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:
 - zgodności z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi.
2. Każdorazowo, w sytuacji braku podpisu pod wnoszonym przez stronę żądaniem, wezwaniem w trybie art. 64 § 2 k.p.a. do usunięcia braku formalnego wniosku.
3. Każdorazowe prowadzenie postępowań z zachowaniem zasady zapewniającej stronom czynny udział w każdym stadium postępowania zgodnie z dyspozycją art. 10 § 1 k.p.a., a w szczególności doręczanie postanowienia wydanego w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego wszystkim stronom postępowania.
4. Każdorazowo, przed wydaniem postanowienia o zawieszeniu postępowania na wniosek inwestora, poinformowanie wszystkich stron postępowania, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.a., o możliwości złożenia ewentualnego sprzeciwu.

5. Każdorazowe utrwalenie w aktach sprawy, w formie adnotacji podpisanej przez pracownika, zgodnie z art. 72 k.p.a., czynności sprawdzenia sposobu reprezentacji wnioskodawcy będącego osobą prawną.
6. Każdorazowe wprowadzanie danych do RWDZ i przysyłanie ich drogą elektroniczną do organu wyższego stopnia na bieżąco - zgodnie z dyspozycją art. 82b ust. 2 Prawa budowlanego.
7. Zorganizowanie cyklicznych szkoleń dotyczących obowiązującego prawa materialnego oraz proceduralnego w zakresie realizowanych zadań.
8. Zwiększenie nadzoru nad wykonywaniem obowiązków przez podległych pracowników.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pani 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 zobowiązuje Panią do przekazania kopii ww. informacji Prezydentowi m.st. Warszawy.

PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

1. Pani Maria Wasiak - Sekretarz Miasta Stołecznego Warszawy
2. Pani Marlena Happach – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

