Warszawa, 27. 12. 2023 r.

**KW-WP.1712.60.2023.JSL**

**Pan**

**Rafał Miastowski**

**Burmistrz**

**Dzielnicy Mokotów 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 (przy zastosowaniu trybu uproszonego[[1]](#footnote-1)) w okresie od 20.07.2023 r. do 25.08.2023 r., w zakresie prawidłowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy w Urzędzie Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy w latach 2022-2023, 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.

W okresie objętym kontrolą bezpośredni nadzór nad pracą Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (dalej: WAB) sprawował p. Jan Ozimek Zastępca Burmistrza Dzielnicy, zgodnie z przyjętym podziałem obowiązków i kompetencji między członków Zarządu Dzielnicy[[2]](#footnote-2). Pracą WAB od 01.07.2008 r. do 28.03.2022 r. kierowała p. Maria Schirmer Naczelnik WAB, a od 01.04.2022 r. p. Agnieszka Lubińska Naczelnik WAB.

Kontroli poddano wybrane 3 decyzje i postępowania[[3]](#footnote-3) zakończone udzieleniem pozwolenia na budowę oraz 2 decyzje i postępowania[[4]](#footnote-4) w sprawach o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji na terenie nieruchomości przy ul. Żwirki i Wigury 24 w Warszawie (dz. ew. nr 5 w obrębie 1-01-05).

Cz. I. Sprawdzenie przebiegu 3 postępowań zakończonych wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wykazało nieprawidłowości i naruszenia, jak poniżej.

1. W 2 decyzjach[[5]](#footnote-5) organ nie zachował dyspozycji zawartej w § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego[[6]](#footnote-6)(dalej rozporządzenie), tj. nie nałożył obowiązku ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego wg kryteriów i wymogów tego rozporządzenia pomimo, że planowana inwestycja znajdowała się w katalogu obiektów, przy których realizacji taki obowiązek jest wymagany.

Obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego reguluje art. 19 ust. 1 Prawa budowlanego, a na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 19 ust. 2 Prawa budowlanego zagadnienie to uregulowano w ww. rozporządzeniu.

Pan Burmistrz w powyższej kwestii wyjaśnił, że rozwiązania konstrukcyjne wraz z wynikami obliczeń statystyczno-wytrzymałościowych objęte są zakresem projektu technicznego, który nie podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę, w związku z czym organ nie znalazł podstaw prawnych do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego. Ponadto Pan Burmistrz wskazał, że określenia użyte w art. 19 ust. 1 Prawa budowlanego nie są całkowicie jasne i nie dają jednoznacznej wskazówki dla organu, kiedy musi się on zastosować do tego przepisu.

Zauważyć jednak należy, że w omawianych przypadkach zatwierdzana dokumentacja projektowa tj. projekt architektoniczno-budowlany zawierał informacje stanowiące podstawę do zakwalifikowania projektowanych obiektów budowlanych jako wymagających ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z wytycznymi wskazanymi w rozporządzeniu. W dokumentacji projektowej dot. postępowania zakończonego wydaniem decyzji Nr 306/B/2022 w opisie sposobu posadowienia budynku projektant wskazał płytę fundamentową, co zgodnie z § 3 pkt 1 ww. rozporządzenia kwalifikuje obiekt jako wymagający przy jego realizacji ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego. Natomiast w postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji Nr 41/B/2023 zatwierdzona została budowa hotelu o wysokości 16,94 m i kubaturze 6197,16 m2 oraz posadowieniu budynku na płycie fundamentowej, co zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 i 3 lit. a oraz § 3 pkt 1 ww. rozporządzenia kwalifikuje obiekt jako wymagający przy jego realizacji ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.

Ponadto zgodnie z orzecznictwem[[7]](#footnote-7) obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego powstaje w wyniku zaistnienia przesłanek wymienionych w art. 19 ust. 1 P.b. {wysoki stopień skomplikowania obiektu lub robot budowlanych bądź przewidywany wpływ na środowisko). Organ administracji architektoniczno-budowlanej jest zobowiązany zamieścić w decyzji o pozwoleniu na budowę wymóg ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego także w każdym przypadku, gdy inwestor zamierza realizować obiekt, wobec którego prawo budowlane przewiduje taki obowiązek. Na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 19 ust. 2 P.b. zagadnienie to uregulowano w rozporządzeniu jw. W decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ nakłada zatem na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru budowlanego, powołując się na przepisy tego rozporządzenia.

1. W 2 postępowaniach[[8]](#footnote-8) naruszono zasadę czynnego udziału strony w postępowaniu określoną w art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca I960 r. Kodeks postępowania administracyjnego[[9]](#footnote-9) {dalej: k.p.a.), gdyż:
* w postępowaniu zakończonym decyzją Nr 306/B/2022 organ zawiadomił strony o jego wszczęciu po upływie 440 dni od daty wpływu wniosku tj. tuż przed wydaniem decyzji, nie zapewniając tym samym możliwości udziału stron w każdym stadium postępowania;
* w postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji Nr 97/Б/2022, przed wydaniem decyzji nie wystosowano zawiadomienia w trybie art. 10 k.p.a., czym uniemożliwił stronom postępowania wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów.
1. W postępowaniu zakończonym decyzją Nr 97/B/2022 organ nie zawiadomił wszystkich stron o wszczęciu postępowania, czym naruszył art. 61 § 4 k.p.a.

Co prawda Pan Burmistrz wyjaśnił, że z uwagi na fakt posiadania przez Inwestora zgód właścicielskich od stron postępowania, nie było konieczności pisemnego zawiadamiania stron o wszczęciu postępowania i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, to jednak wskazać należy, że zarówno art. 61 § 4 i art. 10 k.p.a. ani przepisy odrębne nie określają odstępstw od zawiadamiania o wszczęciu postępowania wszystkich osób będących stronami w sprawie, nawet w przypadkach wyrażenia przez nie zgód na realizację inwestycji.

1. W 2 przypadkach[[10]](#footnote-10) naruszono art. 72 § 1 kpa, gdyż akta poszczególnych spraw nie zawierały wydruku z Krajowego Rejestru Sądowego {dalej: KRS), a organ nie odnotował w aktach sprawy

faktu dokonania weryfikacji osób uprawnionych do reprezentacji Inwestora tj. spółki z o. o. lub sp. komandytowej (np. w ogólnodostępnej wyszukiwarce KRS).

Jak wskazuje orzecznictwo[[11]](#footnote-11) organ zobligowany jest do dokumentowania każdej czynności postępowania, w drodze protokołu (w przypadku czynności mającej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy - art. 67 § 1 k.p.a. albo adnotacji (w przypadku czynności, z których nie sporządza się protokołu, a które mają znaczenie dla sprawy lub toku postępowania - art. 72 § 1 kpa).

1. W postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji Nr 97/B/2022 naruszono zasadę szybkości postępowania zawartą w art. 12 § 1 k.p.a., gdyż rozpatrzono wniosek Inwestora o podjęcie zawieszonego postępowania dopiero po upływie 38 dni od daty jego wpływu.
2. We wszystkich 3 postępowaniach[[12]](#footnote-12) organ nieprawidłowo wskazał jako strony postępowania wybrane wydziały dla dzielnicy, które zgodnie z wytycznymi zawartymi w okólniku[[13]](#footnote-13) Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13.01.2021 r. powinny otrzymywać pisma w toku postępowania jedynie „do wiadomości", a jednostką umocowaną do reprezentowania m.st. Warszawy jako strony postępowania w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa jest Zarząd Mienia m.st. Warszawy lub Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa. Przy czym w 2 postępowaniach[[14]](#footnote-14) organ uznał za strony jednocześnie Zarząd Mienia Miasta st. Warszawy, jak również wybrane wydziały dla dzielnicy, a w postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji Nr 97/B/2022 jako stronę uznał wyłącznie wydział dla dzielnicy, co także było niezgodne z wytycznymi wskazanymi w ww. okólniku Prezydenta m.st. Warszawy.

Co prawda, w powyższej kwestii Pan Burmistrz wyjaśnił, że w celu zabezpieczenia interesów Miasta Stołecznego Warszawy, zasadnym było w przedmiotowych postępowaniach uznanie Zarządu jw. za stronę, jednakże w tych przypadkach przymiot strony nadano wybranym wydziałom dla dzielnicy nieposiadającym takiego statusu zgodnie z ww. okólnikiem Prezydenta m.st. Warszawy, skutkiem czego pisma w trakcie postępowania mogły otrzymywać jedynie „do wiadomości". Przy czym, w ww. okólniku jasno określony został wykaz jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy, które należy wskazywać jako strony postępowania w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność m.st Warszawy lub Skarbu Państwa.

Wszystkie 3 sprawdzone decyzje o pozwoleniu na budowę podpisała z up. Prezydenta m.st.

Warszawy p. Agnieszka Lubińska, Naczelnik WAB.

Cz. II Sprawdzenie przebiegu 2 postępowań[[15]](#footnote-15) w sprawach o ustalenie warunków zabudowy dla

inwestycji na terenie nieruchomości przy ul. Żwirki i Wigury 24 w Warszawie (dz. ew. nr 5 w obrębie 1-01-05) oraz wydanych w ich wyniku rozstrzygnięć wykazało nieprawidłowości i naruszenia, jak poniżej.

1. W odrębnie zainicjowanych 2 postępowaniach nie zastosowano jednolitych kryteriów prawnych dla sposobu prowadzenia czynności proceduralnych oraz oceny zebranego materiału dowodowego w zakresie spełnienia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.), skutkiem czego doszło do wydania skrajnie różnych rozstrzygnięć w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, każdorazowo dla planowanej inwestycji o tej samej funkcji oraz na tej samej działce, tj.:
2. postępowanie zainicjowane przez p. (dane zanonimizowane) w dniu 01.06.2020 r. zakończono w dniu 07.06.2022 r. wydaniem decyzji Nr 50/WZ/MOK/2022 o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z podziemnymi garażami i infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 5 w obrębie 1-01-05 przy ul. Żwirki i Wigury 24 w Warszawie, którą podpisała z up. Zarządu Dzielnicy Mokotów p. Agnieszka Lubińska Naczelnik WAB. W uzasadnieniu decyzji na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (dalej: analiza/analiza urbanistyczna) stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie spełnia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 u.p.z.p., m. in. w zakresie: kontynuacji funkcji, ustalenia parametrów, cech i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz braku zagwarantowanego dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz ciepłowniczej, co oparto na zebranym materiale dowodowym (pisma gestorów sieci, których adresatem był p. Igor Łukasik). Żadna ze stron nie wniosła odwołania;
3. postępowanie zainicjowane przez p. (dane zanonimizowane) w dniu 27.01.2020 r., po zleceniu w dniu 12.12.2022 r. podmiotowi zewnętrznemu (Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A.) wykonania analizy i projektu decyzji, zakończono w dniu 14.06.2023 r. wydaniem decyzji Nr 37/WZ/MOK/2023 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, w miejscu istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na dz. ew. nr 5 w obrębie 1-01-05 przy ul. Żwirki i Wigury 24 w Warszawie, którą podpisał z up. Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy p. Jan Ozimek Zastępca Burmistrza Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. W uzasadnieniu decyzji na podstawie wyników analizy stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 u.p.z.p., w tym pkt 1 i pkt 3, m. in. w zakresie: kontynuacji funkcji, ustalenia parametrów, cech i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz ma zagwarantowany dostęp do sieci wod.- kan. oraz ciepłowniczej, co nie znajdowało oparcia w zebranym materiale dowodowym (pisma gestorów sieci). Decyzja jw. stała się ostateczna z dniem 20.06.2023 r.

Zdaniem Biura Kontroli, wydanie pozytywnej decyzji jw. może budzić uzasadnione wątpliwości, ponieważ:

* Odnosząc się do spełnienia wymogu art. 61 ust.1 pkt 1 u.p.z.p, tj. konieczności zachowania zasady „dobrego sąsiedztwa" z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego określonej w art. 2 pkt 1 u.p.z.p., nakazującej kształtowanie przestrzeni jako tworzącej harmonijną całość przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, gospodarczo-społecznych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno- estetycznych, wskazać należy, że istniejące zagospodarowanie działek bezpośrednio sąsiadujących z granicami terenu inwestycji stanowi zieleń urządzoną (park wokół Cmentarza Żołnierzy Armii Radzieckiej i teren ogródków działkowych), co nie daje wystarczających podstaw do ustalenia kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Co prawda zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna znajduje się w obszarze analizowanym w odległości ok. 170 m - 220 m od terenu planowanej inwestycji i jest usytuowana na jego obrzeżach, jednak nie można uznać jednostkowej zabudowy mieszkaniowej wewnątrz terenów zielonych jako stanowiącej spójną całość z występującymi w dalszej odległości od planowanej zabudowy inwestycjami kubaturowymi.

* Wydanie ww. decyzji stało w sprzeczności z polityką Miasta ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy(dalej: Studium), która mimo braku statusu prawa miejscowego powszechnie wiążącego przy ustalaniu warunków zabudowy, dla terenu planowanej inwestycji przewiduje obszar oznaczony symbolem ZP1 (teren zieleni urządzonej ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 70%.). Z racji wymogu zgodności z ustaleniami Studium, w ówcześnie procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dalej: m. p. z. p. ) dla rejonu ul. Żwirki i Wigury, Rostafińskiech i Kulskiego, utrzymano tożsame przeznaczenie tego terenu (ZP1) jako terenu zieleni urządzonej ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej min. 70%. Przy czym, w początkowym etapie prowadzonego postępowania, na wniosek WAB z dnia 15.06.2020 r., Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy (dalej: BAiPP) wyraziło w piśmie z dnia 03.07.2020 r. negatywną opinię co do możliwości realizacji wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej m.in. w zakresie zachowania zasady dobrego sąsiedztwa.
* Odnosząc się do spełnienia wymogu art. 61 ust.1 pkt 3 u.p.z.p - tj. uzależnienia możliwości ustalenia warunków zabudowy od zapewnienia dla planowanego zamierzenia budowlanego wystarczającego uzbrojenia terenu - zgromadzony materiał dowodowy (np. pisma gestorów sieci) nie wykazał spełnienia przesłanki zawartej w tym przepisie.

W tym przypadku, gestor miejskiej sieci wodnej i kanalizacji sanitarnej - MPWiK, w piśmie z 29.12.2022 r. (PRO.DWP.669.464Q.2022.358057.22.AP.AOP) poinformował, że odnośnie przyłączenia do sieci wodociągowej - „ w chwili obecnej nie ma możliwości dostawy wody z miejskiej sieci wodociągowej (...) źródłem zaopatrzenia w wodę może być istniejący przewód wodociągowy DN150 w ul. Żwirki i Wigury (...) po zaprojektowaniu, wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji przewodu wodociągowego w drodze dojazdowej do ul. Żwirki i Wigury oraz po ewentualnej rozbudowie sieci wodociągowej na terenie inwestycji". Odnośnie przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, MPWiK stwierdziło, że „w chwili obecnej nie ma możliwości odprowadzenia ścieków i wód opadowych (...) do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Odbiornikiem ścieków bytowych i w ograniczonej ilości wód opadowych(...) może być istniejący kanał ogólnospławny I klasy (...) w ul. Żwirki i Wigury po zaprojektowaniu, wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w drodze dojazdowej do ul. Żwirki i Wigury oraz po ewentualnej rozbudowie sieci kanalizacyjnej na trenie inwestycji. (...)". Jednocześnie MPWiK, poinformował że „Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w drodze dojazdowej do ul. Żwirki i Wigury nie występuje w najbliższych latach w aktualnych Planach inwestycyjnych MPWiK w m.st. Warszawie S.A.".

Należy wskazać za orzecznictwem[[16]](#footnote-16), że przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 w zw. z ust. 5 u.p.z.p. nie uzależnia wydania decyzji o warunkach zabudowy od fizycznego istnienia uzbrojenia terenu w dacie jej wydawania, lecz jego celem jest zagwarantowanie, że powstanie stosowne uzbrojenie, pozwalające na prawidłowe korzystanie z obiektów budowlanych.

W konsekwencji, obowiązkiem organu było wykazanie, że technicznie i prawnie możliwym jest uzbrojenie w przyszłości terenu inwestycji w sposób wystarczający do jej realizacji a w przeciwnym przypadku wydanie decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

* Wobec wydania wcześniej tj. w dniu 07.06.2022 r. przez ten sam organ decyzji Nr 50/W//MOK/2022 o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji o tej samej funkcji oraz na tej samej działce - co do nowych okoliczności faktycznych i prawnych zaistniałych w postępowaniu zakończonym wydaniem w dniu 14.06.2023 r. pozytywnej decyzji Nr 37/WZ/MOK/2023 o warunkach zabudowy - Pan Krzysztof Skolimowski Zastępca Burmistrza wyjaśnił że cyt.: „Nowymi okolicznościami w sprawie było dołączenie do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy postępowania zakończonego wydaniem decyzji nr 37/MOK/WZ/2023 koncepcji mgr inż., arch, (dane zanonimizowane) oraz koncepcji profesjonalnego urbanisty mgr inż. arch.(-)."

Zdaniem Biura Kontroli, powyższe stanowisko jest nieuprawnione, ponieważ ww. koncepcje stanowiły tematyczne opracowania autorskie, które co do zasady nie mogły zostać przez organ uznane ani za okoliczności faktyczne ani za okoliczności prawne. Trzeba

też podkreślić, że koncepcja mgr inż. arch. (dane zanonimizowane) nie była prawnie wiążąca dla organu mając jedynie charakter opiniodawczy autora w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy w pasie mokotowskiego klina nawietrzającego na terenie nieruchomości przy ul. Żwirki Wigury 24 Warszawie. Jednocześnie zauważenia wymaga, iż ww. opracowania nie zawierały analizy urbanistycznej, niezbędnej do oceny czy planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 u.p.z.p.

1. Przy wydaniu decyzji Nr 37/WZ/MOK/2023 o warunkach naruszono art. 107 § 3 k.p.a., gdyż w uzasadnieniu decyzji organ pominął fakt wystosowania w dniu 16.12.2022 r. pisemnego wezwania na podstawie art. 50 § 1 k.p.a. (podpisanego przez p. Jana Ozimka Zastępcę Burmistrza Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy), zobowiązującego wnioskodawcę do dostarczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma m. in. umów pomiędzy inwestorem a gestorem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, gwarantujących podłączenie planowanej inwestycji do tych sieci lub ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na potrzeby planowanej inwestycji (w celu potwierdzenia spełnienia jednego z warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy) pod sankcją prowadzenia postępowania na podstawie dotąd zebranego materiału oraz pominął fakt nie dostarczenia ww. dokumentów we wskazanym terminie. W związku z powyższym uzasadnienie wydanej decyzji w części było niedostateczne, ponieważ nie zawierało wskazania wszystkich istotnych faktów, dowodów oraz wyjaśnień przyczyn uznania za udowodnione spełnienie przesłanki art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p., pomimo niedostarczenia ww. dokumentów.

Istotnym jest, że w omawianym przypadku, przed wydaniem decyzji organ prowadzący postępowanie słusznie wezwał wnioskodawcę do dostarczenia dokumentów jw., uznając je za niezbędne do wyjaśnienia istotnej dla sprawy okoliczności, tj. wykazania, że planowane zamierzenie inwestycyjne w zakresie gwarantowanego dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej spełnia wymogi przesłanki zawartej w art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p.

1. W decyzji o warunkach zabudowy Nr 37/WZ/MOK/2023 oraz wynikach analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (załącznik Nr 2 integralna część tej decyzji), niektóre parametry planowanej inwestycji ustalono niezgodnie z wymogami prawnymi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego[[17]](#footnote-17) (zwanego dalej: rozporządzeniem), tj.:

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustalono na zawyżonym poziomie tj. 0,6. W analizie, w oparciu § 5 ust 2 rozporządzenia, ustalono wynik w przedziale od 0,5 do 0,6 pomimo, że w obszarze analizowanym wartość średnią dla ww. wskaźnika obliczono na 0,27, tylko 1 działka na 23 analizowane osiągnęła wskaźnik o wartości 0,52, pozostałe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej miały wskaźniki mniejsze bądź równe wartości 0,40.

Pan Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy nie odniósł się do przyczyn ustalenia ww. parametru na poziomie 0,6, natomiast z ramienia Wykonawcy analizy p. (dane zanonimizowane) Prezes Zarządu Biura Planowania Rozwoju Warszawy S.A. (dalej: BPP.W S.A.) wyjaśnił że cyt.: „(...) argumentacja merytoryczna odnośnie przedmiotowej kwestii zawarta w analizie wynika także z przebadania i uwzględnienia cech geometrycznych przedmiotowej działki (w tym jej wydłużonego kształtu), które m.in. uzasadniają ustalenie w decyzji wskaźnika znajdującego się w górnym dopuszczalnym poziomie wynikającym z analizy-argumentacja merytoryczna dotycząca wskaźnika powierzchni zabudowy zawarta jest w treści analizy na stronie 21 i 22 — cyt.: „(...) należy zaznaczyć, że na analizowanym obszarze istnieją już zespoły zabudowy wielorodzinnej o parametrach zdecydowanie przekraczających średnią wielkość wskaźnika zabudowy. W szczególności dotyczy to realizacji mieszkaniowych z okresu ostatnich 15 lat położonych we wschodniej części obszaru analizy, dla których wartość wskaźnika kształtuje się w przedziale od 0,3 do 0,52. Dodatkowo należy wskazać, że inwestycje te zrealizowane zostały na płycie garażowej obejmującej ok. 65 -75 % powierzchni działki budowlanej. Przy wyznaczeniu wskaźnika powierzchni zabudowy należy ponadto uwzględnić niewielką powierzchnię przedmiotowego terenu inwestycyjnego w stosunku do terenów istniejących realizacji mieszkaniowych. Przy czym istotne jest, że nawet przy zastosowaniu wskaźnika powierzchni zabudowy zdecydowanie przekraczającego średnią wielkość, a także przy ograniczeniu szerokości elewacji frontowej głównego korpusu budynku, zabudowa możliwa do zrealizowania na przedmiotowej działce będzie posiadała gabaryty znacznie mniejsze od większości obiektów istniejących zarówno na terenie osiedla „Rakowiec" jak również na terenie kompleksu „EkoPark" (...). A zatem, mając na uwadze współczesną tendencję do efektywnego wykorzystywania terenów oraz wymogi ładu przestrzennego, zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, na podstawie wykonanej analizy urbanistycznej, należy przyjąć, że wartość wskaźnika powierzchni zabudowy planowanej inwestycji powinna być wyższa od średniej występującej w obszarze analizowanym i nawiązywać do wartości występującej już w wielu przypadkach dla nowych realizacji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze analizy";

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) ustalono na 18 m z dopuszczeniem tolerancji 5%, co nie znajduje oparcia w § 7 ust. 3 rozporządzenia. Przy czym, w tym zakresie zachodzi niespójność z analizą, gdzie ww. wskaźnik ustalono na poziomie 18 m. Dodatkowo, można uznać, że ww. parametr ustalono również niezgodnie z żądaniem wnioskodawcy, który określił maksymalną wysokość planowanej inwestycji „17,90 m". Pan Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy nie odniósł do przyczyn takiego stanu rzeczy, natomiast z ramienia Wykonawcy analizy p. (dane zanonimizowane) Prezes Zarządu BPRW S.A. wyjaśnił że cyt.: „Pytanie dotyczy ustalenia zawartego w decyzji, przy czym należy nadmienić, że odnośnie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej praktyką stosowaną powszechnie przez organy wydające decyzje o warunkach zabudowy jest określenie parametru wraz z nieznaczną tolerancją (w przedmiotowym przypadku wynosząca 5%) co pozwala na uwzględnienie minimalnych ale racjonalnych zmian w projekcie budowlanym. Natomiast treść merytoryczna analizy zawarta na stronie 23 nie jest kwestionowana, w szczególności sentencja, iż - cytuję: (...) dla planowanej inwestycji wskazane jest przyjęcie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej (do attyki lub gzymsu) -18 m (V kondygnacji)."

Powyżej zacytowane wyjaśnienia p. (dane zanonimizowane) Prezesa Zarządu BPRW S.A. nie mogły zostać uznane za wyczerpujące i merytorycznie zasadne, gdyż nie zawierają wystarczających argumentów prawnych oraz sugerują możliwą rozdzielność ustaleń zawartych w wydanej decyzji od ustaleń zawartych w analizie. Należy podkreślić, że firmie BPRW S.A. zlecono sporządzenie obydwu tych dokumentów w zgodności z wymogami prawa, dlatego uzasadnieniem merytorycznym nie może być jedynie powołanie się na wiedzę własną o praktyce stosowanej powszechnie przez organy wydające decyzje o warunkach zabudowy. Trzeba tu podkreślić, że działanie organu musi mieć oparcie w prawie, natomiast to Ustawodawca ustala reguły, i np. nie dopuszcza możliwości określenia parametru wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej z zastosowaniem tolerancji wobec ustalonego wyniku.

Powyżej stwierdzone nieprawidłowości i błędy świadczą o sporządzeniu analizy w sposób nierzetelny i wadliwy. Podkreślenia wymaga za orzecznictwem[[18]](#footnote-18), że na organie spoczywa obowiązek przeprowadzenia pełnej kontroli sporządzonej w sprawie analizy, która stanowi merytoryczną część ustaleń organu przeniesionych wprost do wydawanej przez siebie decyzji. Wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy musi być poprzedzone wnikliwą, pełną i wyczerpującą analizą funkcji oraz cech zabudowy, której wyniki znajdują odzwierciedlenie w samej analizie i dokumentach stanowiących podstawę jej przygotowania. Wieloletni dorobek orzecznictwa wskazuje też niezmiennie, że rozstrzygnięcia oparte na wadliwej analizie urbanistycznej naruszają art. 61 ust. 1 u.p.z.p., jako wydane w warunkach nieprawidłowo ustalonego stanu faktycznego (tj. bez wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, które miały istotny wpływ na ocenę, czy spełniono warunki określone w tym przepisie)[[19]](#footnote-19). Podstawowe i fundamentalne znaczenie dowodowe rzetelnie przeprowadzonej analizy[[20]](#footnote-20) determinuje treść jak i byt wydanej decyzji o warunkach zabudowy, zaś jej nierzetelność powoduje, iż traci ona cechy dokumentu obiektywnego[[21]](#footnote-21).

1. Przed wydaniem decyzji Nr 37/WZ/MOK/2023 organ nie sprawdził prawidłowości i rzetelności analizy urbanistycznej zleconej podmiotowi zewnętrznemu, czym uchybił art. 80 w związku z art. 7 k.p.a.

W aktach sprawy nie było dokumentu potwierdzającego czy i kto z pracowników WAB sprawdził poprawność sporządzenia analizy urbanistycznej przez pracownika BPRW S.A. mgr inż. (dane zanonimizowane) upr. na mocy art. 5 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p.

W powyższej kwestii Pan Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy wyjaśnił, że analiza została sporządzona przez osobę, która spełniała wymogi u.p.z.p. zgodnie z brzmieniem art. 60 ust. 4 oraz że BPRW S.A, jest pracownią projektową, w której zatrudnione osoby posiadają niezbędne doświadczenie, wiedzę i wymagane wykształcenie w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Przepisy wymienionej ustawy w sposób kwalifikowany uregulowały kwestię związaną kto może wykonać projekt analizy i decyzji o warunkach zabudowy, tym samym poprawność wydawanej decyzji została zagwarantowana poprzez wprowadzenie bezwzględnego wymogu przygotowania projektowanej decyzji tylko i wyłącznie przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje.

Trzeba podkreślić, że wymóg prawny sporządzenia analizy urbanistycznej przez podmiot uprawniony, nie zwalnia organu prowadzącego postępowanie z obowiązku dokonania oceny tego dowodu pod kątem zgodności z przepisami prawa, a także wskazań wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania[[22]](#footnote-22).

1. W świetle ustalonych okoliczności, działanie p. Jana Ozimka Zastępcy Burmistrza polegające na przejęciu, bez formy pisemnej, w ramach posiadanych pełnomocnictw, bezpośredniego nadzoru merytorycznego nad przebiegiem procedury i rozpatrzeniem sprawy zakończonej decyzją Nr 37/WZ/MOK/2023 o warunkach zabudowy, budzi uzasadnione wątpliwości.

Zastępca Burmistrza Dzielnicy p. Jan Ozimek, po dacie 16.12.2022 r., podpisywał wszystkie wytworzone przez organ dokumenty dotyczące przedmiotowego postępowania wraz z rozstrzygnięciem.

Odnosząc się do sposobu przekazania przez p. Agnieszkę Lubińską Naczelnika WAB nadzoru nad przedmiotowym postępowaniem p. Janowi Ozimkowi Zastępcy Burmistrza Dzielnicy, p. Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy potwierdził, że członek Zarządu nadzorujący WAB postanowił objąć nadzór nad przedmiotowym postępowaniem. Jednocześnie jak wskazał p. Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy, przyczyną podpisywania po dacie 16.12.2022 r., przez p. Jana Ozimka

Zastępcy Burmistrza dokumentów w tym postępowaniu wynikało z faktu, iż cyt.: „Członkowie Zarządu Dzielnicy Mokotów mogą prowadzić postępowania w ramach posiadanych pełnomocnictw. Pan Jan Ozimek jest Zastępcą Burmistrza Dzielnicy i nadzoruje między innymi pracę Wydziału Architektury i Budownictwa. Posiadał i posiada pełnomocnictwa do prowadzenia postępowań administracyjnych."

Powyższe potwierdziła p. Agnieszka Lubińska Naczelnik WAB wyjaśniając, że p. Jan Ozimek Zastępca Burmistrza osobiście prowadził postępowanie i jako przełożony miał takie prawo oraz że nie był sporządzony żaden dokument przekazania akt sprawy, ponieważ w celu dokonania czynności niezbędnych w trakcie postępowania administracyjnego Zastępca Burmistrza udawał się do pomieszczeń zajmowanych przez WAB.

1. Decyzja organu o zleceniu firmie BPRW S.A. wykonania analizy urbanistycznej oraz projektu decyzji o warunkach zabudowy w postępowaniu zakończonym decyzją Nr 37/WZ/MOK/2023 o warunkach zabudowy, była incydentalna.

Umową z dnia 12.12.2022 r. Nr MOK/WNI/B/II//5/6/8/2022/GZ4052 (podpisaną łącznie przez Burmistrza p. Rafała Miastowskiego oraz Zastępcę Burmistrza p. Jana Ozimka) zlecono podmiotowi zewnętrznemu wykonanie ww. dokumentów, skutkiem czego, nie było podstaw do realizacji tego zadania przez osoby zatrudnione w WAB, posiadające wymagane przez Ustawodawcę uprawnienia.

W kwestii zlecenia BPRW S.A. wykonania analizy oraz przygotowania projektu decyzji, p. Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy wyjaśnił, że: „decyzja dotycząca zlecenia podmiotowi zewnętrznemu wykonania analizy (...) oraz przygotowania projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie została podjęta po dyskusji członka zarządu nadzorującego WAB i kierownictwa WAB."

W powyższej kwestii, p. Agnieszka Lubińska Naczelnik WAB potwierdziła swoją aprobatę dla tej decyzji oraz wskazała, że cyt.: „Z powodu podtrzymywania swojego stanowiska wyrażonego w decyzji Nr 50/WZ/MOK/2022 z dnia 07.06.2022 r. o odmowie ustalenia warunków zabudowy, uzasadnionego wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej dołączonej do przedmiotowej decyzji uznałam, że wskazane byłoby, by niezależny od WAB podmiot dokonał ww. analizy." a także, „(...) że w trakcie prowadzonego postępowania zakończonego wydaniem decyzji Nr 37/WZ/MOK/2023 o warunkach zabudowy, pełnomocnik inwestora przedstawił koncepcję zabudowy przedmiotowej działki sporządzoną przez doświadczonego urbanistę p. (dane zanonimizowane) (projektant planów miejscowych na obszarze m.st. Warszawy, współpracujący z BAiPP), który zaprezentował w niej odmienne stanowisko wskazujące na możliwość ustalenia na tej nieruchomości warunków zabudowy. Z uwagi na powyższe kontrowersje powstał pomysł zlecenia wykonania ww. analizy podmiotowi zewnętrznemu."

Pan Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy, w zakresie wyboru BPRW S.A. na wykonawcę zlecenia wskazał m.in., że cyt.: „(...) W tej konkretnej sprawie, z uwagi na lokalizację i przedmiot inwestycji, który wzbudzał kontrowersje, korzystając z zapisów ustawowych Pan Jan Ozimek

podjął decyzję o wykonaniu analizy urbanistycznej i projektu decyzji o warunkach zabudowy podmiotowi zewnętrznemu. W wyniku procesu poszukiwań wykonawcy umowy wybrano firmę o długoletnim stażu z odpowiednim potencjałem kadrowym i współpracującą m.in. z Biurem Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy".

Dodatkowo w powyższej kwestii p. Krzysztof Skolimowski Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że członek zarządu nadzorujący WAB zaproponował sporządzenie analizy i projektu decyzji mgr inż. arch. (dane zanonimizowane) oraz BPRW S.A., jednak ostatecznie umowa została zawarta z BPRWS.A. wskazując, że zarówno p. (dane zanonimizowane) jak i BPRW S.A. współpracują od wielu lat z Biurem

Architektury i Planowania Przestrzennego. Ponadto wyjaśnił, że decyzja dotycząca zlecenia podmiotowi zewnętrznemu wykonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz przygotowania projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie została podjęta po dyskusji członka zarządu nadzorującego WAB i kierownictwa WAB.

Pani Agnieszka Lubińska Naczelnik WAB wskazała, że wybór podmiotu do wykonania analizy urbanistycznej i projektu decyzji to była „sprawa Zastępcy Burmistrza p. Jana Ozimka".

Ponadto p. Rafał Miastowski Burmistrz wyjaśnił, że cyt.: „Zawarta umowa (...) nie podlegała przepisom ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (...) ponieważ zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, wartość umowy nie przekraczała kwoty 5000 zł. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 197/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z 14 lutego 2022 r. (...) umowa nie wymagała także zamieszczania ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu. W związku z powyższym wybór Wykonawcy został dokonany zgodnie z przywołanymi regulacjami prawnymi."

Zdaniem BK - wątpliwości budzi zasadność zlecenia BPRW S.A (podmiot zewnętrzny) jednocześnie analizy i projektu decyzji oraz wyboru Wykonawcy, ponieważ:

* rolą organu jest m.in. kontrola analizy urbanistycznej, co w takiej sytuacji było niemożliwe. Analizę sporządzała i kontrolowała ta sama osoba (jako przygotowująca projekt decyzji), co stanowiło o pominięciu etapu kontroli poprawności analizy[[23]](#footnote-23);
* w procesie wyboru Wykonawcy nie udokumentowano kryteriów oraz sposobu ustalenia wartości usług.

Pisemne wyjaśnienia złożyli: p. Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy; w zastępstwie Burmistrza Dzielnicy p. Krzysztof Skolimowski Zastępca Burmistrza; w części dot. wykonanej analizy p. (dane zanonimizowane) Prezes Zarządu BPRW S.A.; p. Agnieszka Lubińska Naczelnik WAB.

Kontrolujący kierowali zapytania do Burmistrza Dzielnicy Mokotów jako kierownika jednostki, który nie wskazał p. Jana Ozimka jako osoby właściwej do udzielenia wyjaśnień.

Podsumowując wyniki kontroli, wobec skali wykazanych naruszeń regulacji prawnych i nieprawidłowości przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy w Urzędzie Dzielnicy Mokotów w latach 2022-2023:

* działania w zakresie dotyczącym wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę uzasadniają sformułowanie oceny pozytywnej z zastrzeżeniami wynikającymi z wykazanych powyżej przypadków jednostkowych naruszeń przepisów prawnych oraz przypadków niewystarczającej staranności w wykonywaniu zadań w zbadanym zakresie;
* działania w zakresie dotyczącym wydawania decyzji o warunkach zabudowy dają podstawy do oceny negatywnej działań jednostki w tym zakresie.

W szczególności, zdecydowanie negatywnie należy ocenić działania p. Jana Ozimka Zastępcy Burmistrza Dzielnicy związane z przejęciem bezpośredniego nadzoru merytorycznego nad procedurą i rozpatrzeniem sprawy oraz wydaniem decyzji Nr 37/WZ/MOK/2023 o warunkach zabudowy. Skutki i waga wykazanych naruszeń prawa materialnego oraz proceduralnego mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do wymaganego w procedurze administracyjnej obiektywizmu (art. 7 k. p. a) i rzetelności w ocenie zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam, jak poniżej.

Cz. l - przy wydawaniu decyzji w sprawach o pozwoleniu na budowę zalecam:

1. Prowadzenie postępowań z należytą starannością oraz zachowaniem zasad i wymogów określonych w k.p.a. i przepisach prawa materialnego, w szczególności z zachowaniem zasady zapewniającej stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, zgodnie z dyspozycją art. 10 § 1 k.p.a., w tym zawiadamianie wszystkich stron o wszczęciu postępowania zgodnie z art. 64 § 4 k.p.a. oraz umożliwienie im wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji.
2. Prawidłowe wskazywanie stron postępowania w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa z uwzględnieniem wytycznych wskazanych w okólniku Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13.01.2021 r.
3. Każdorazowe prowadzenie postępowań administracyjnych z zachowaniem zasady szybkości postępowania zawartej w art. 12 § 1 k.p.a.
4. Każdorazowe utrwalanie czynności postępowania w aktach sprawy w formie adnotacji podpisanej przez pracownika, który dokonał tych czynności zgodnie z dyspozycją zawarta w art. 72 § k.p.a.
5. Każdorazowe nakładanie na Inwestora w decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązku ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego ze wskazaniem kryteriów i przepisu rozporządzenia[[24]](#footnote-24), w przypadku gdy obowiązek taki wynika z art. 19 ust. 1 Prawa

budowlanego bądź ww. rozporządzenia na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 19 ust. 2 Prawa budowlanego.

Cz. ll - przy wydawaniu decyzji w sprawach o ustalenie warunków zabudowy zalecam:

1. Zapewnienie prowadzenia postępowań z należytą starannością przy zachowaniu zasad i wymogów określonych w art. 7,8,9,10 § 1 i 12 § 1 k.p.a. oraz przepisach prawa materialnego, w szczególności z zachowaniem wymaganego w procedurze administracyjnej obiektywizmu i rzetelności oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.
2. Bezwzględne, w poszanowaniu zasad prawa oraz z uwzględnieniem dorobku orzecznictwa sądowo-administracyjnego, stosowanie jednolitych kryteriów prawnych w prowadzeniu czynności proceduralnych oraz gromadzeniu materiału dowodowego, w szczególności w zakresie spełnienia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 u.p.z.p.;
3. Każdorazowe sporządzanie uzasadnień wydawanych decyzji zgodnie z dyspozycją art. 107 § 3 k.p.a., tj. ze wskazaniem i wyjaśnieniem wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych i prawnych oraz przedstawieniem oceny zebranego materiału dowodowego zgodnie z wymogami art. 77 § 1 i art. 30 k.p.a.;
4. Zapewnienie sporządzania decyzji o warunkach zabudowy oraz analiz we wzajemnej spójności oraz zgodnie z wymogami prawnymi, w tym w szczególności ustalania wszystkich parametrów inwestycji objętej wnioskiem w zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego[[25]](#footnote-25);
5. W przypadku zlecenia sporządzenia analizy urbanistycznej podmiotowi zewnętrznemu, każdorazowe udokumentowanie procesu wyboru Wykonawcy, w tym kryteriów oraz sposobu ustalenia wartości usług oraz zapewnienie każdorazowej kontroli jej prawidłowości i rzetelności zgodnie z dyspozycją art. 80 w zw. z art. 7 k.p.a.;
6. Niezwłoczne podjęcia działań mających na celu doprowadzenie do stanu zgodności z prawem decyzji nr 3 7/WZ/M O K/2023 o warunkach zabudowy, w szczególności w zakresie treści wydanego rozstrzygnięcia wraz z załącznikami stanowiącymi jej integralną część.
7. Wyciągnięcie konsekwencji prawnych i dyscyplinarnych wobec osób odpowiedzialnych za powstanie stwierdzonych nieprawidłowości.
8. Zorganizowanie szkoleń dotyczących obowiązującego prawa materialnego oraz proceduralnego w zakresie realizowanych zadań, w szczególności mających zastosowanie przy rozpatrywaniu spraw o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

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. Pani Maria Wasiak - Sekretarz Miasta Stołecznego Warszawy
2. Pani Marlena Happach - Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
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. [↑](#footnote-ref-1)
2. Uchwała Nr 628/2019 Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie podziału zadań Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy pomiędzy Członków Zarządu Dzielnicy Mokotów. [↑](#footnote-ref-2)
3. Postępowania zakończone wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę Nr: 97/B/2022,306/B/2022, 41/B/2023 [↑](#footnote-ref-3)
4. Postępowania zakończone wydaniem decyzji Nr 50/WZ/MOK/2022 o odmowie ustalenia warunków zabudowy oraz decyzji Nr 37/WZ/MOK/2023 o warunkach zabudowy. [↑](#footnote-ref-4)
5. Postępowania zakończone wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę Nr: 306/B/2022 i 41/B/2023. [↑](#footnote-ref-5)
6. Dz. U. z 2001 r., Nr 138, poz. 1554. [↑](#footnote-ref-6)
7. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 17 grudnia 2019 r. IISA/Bd 820/19 [↑](#footnote-ref-7)
8. Postępowania zakończone wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę Nr: 97/B/2022 i 306/B/2022. [↑](#footnote-ref-8)
9. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm. [↑](#footnote-ref-9)
10. Postępowania zakończone wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę Nr: 97/B/2022 i 41/B/2023. [↑](#footnote-ref-10)
11. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 grudnia 2020 г. IIOSK 2624/20 [↑](#footnote-ref-11)
12. Postępowania zakończone wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę Nr: 97/B/2022,306/B/2022 i 41/B/2023. [↑](#footnote-ref-12)
13. Okólnik Prezydenta m.st. Warszawy za dnia 13.01.2021 r. w sprawie zasad reprezentowania m.st. Warszawy w postępowaniach administracyjnych w sprawach o ustalenie warunków zabudowy oraz postępowań o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę/rozbiórkę. [↑](#footnote-ref-13)
14. Postępowania zakończone wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę Nr: 306/B/2022 i 41/B/2023. [↑](#footnote-ref-14)
15. Postępowania zakończone wydaniem decyzji Nr 50/WZ/MOK/2022 o odmowie ustalenia warunków zabudowy oraz decyzji Nr 37/WZ/MOK/2023 o warunkach zabudowy. [↑](#footnote-ref-15)
16. Patrz np.: wyrok NSA z dnia 9 maja 2017 r.. If OSK1298/16, LEX nr 2303198; wyrok NSA z dnia 27 lutego 2019 г,. II OSK 963/17, LEX nr 2715617; wyrok NSA z dnia 15 grudnia 2021 г., II OSK 603/21, LEX nr 3316751; wyrok NSA z dnia 17 sierpnia 2022 г., II OSK 1149/21, LEX nr 3429986. [↑](#footnote-ref-16)
17. Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588. [↑](#footnote-ref-17)
18. por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 5 grudnia 2018 r., sygn. II SA/Kr 1288/18. [↑](#footnote-ref-18)
19. Patrz np.: wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 16.04.2009 r., sygn. II SA/Wr 458/08, LEX nr 550308; wyrok NSA z dnia 10 marca 2020 r., sygn. II OSK1228/18, LEX nr 3034274; wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 7 marca 2023 r., sygn. II SA/Bd 1045/22, LEX nr 3565589. [↑](#footnote-ref-19)
20. Patrz np.: wyrok WSA w Gdańsku z dnia 28 marca 2018 r., sygn. II SA/Gd 547/16, LEX nr 2473999; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 26 września 2019 r., sygn. II SA/Po 1121/18, LEX nr 2727585; wyrok NSA z dnia 2 grudnia 2021 r., sygn. II OSK 2551/21, LEX 3272084. [↑](#footnote-ref-20)
21. Patrz np. wyrok WSA w Gdańsku z dn. 28.01.2009г., II SA/Gd 584/08, LEX nr 484186; wyrok WSA w Łodzi z dn. 25.09.2007 г., II SA/Łd 719/07, LEX nr 394827. [↑](#footnote-ref-21)
22. Patrz np.: wyrok WSA w Krakowie z 15 kwietnia 2010 r., sygn. II SA/Kr 49/10, wyrok WSA w Łodzi z dnia 25 września 2020 r., sygn. II SA/Łd 588/20, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 21 lutego 2018 r., sygn. IV SA/Po 1147/17; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 26 września 2019 r., sygn. II SA/Po 1121/18, LEX nr 2727585. [↑](#footnote-ref-22)
23. por. np. wyrok WSA w Łodzi z dnia 25 września 2020 r., sygn. II SA/Łd 588/20 oraz wyrok WSA w Poznaniu z 1 marca 2018 г., IV SA/Po 1147/17. [↑](#footnote-ref-23)
24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów

budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego Dz. U. z 2001 r., Nr 138, poz. 1554. [↑](#footnote-ref-24)
25. Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588. [↑](#footnote-ref-25)