Warszawa, 28 października 2022 r.

**Znak sprawy:** KW-WP.1712.10.2022.IRY

**Pan**

**Maciej Iwanicki**

**Burmistrz**

**Dzielnicy Rembertów 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 Rembertów m.st. Warszawy w okresie od 21.02.2022 r. do 11.03.2022 r., w zakresie prawidłowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy w Urzędzie Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy w roku 2021, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 24.03.2022 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, uwzględniające część złożonych przez Pana zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.

Zgodnie z § 8 i 9 wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Urzędu Dzielnicy Rembertów Miasta Stołecznego Warszawy w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy zadania związane z prowadzeniem postępowań administracyjnych w granicach administracyjnych Dzielnicy Rembertów w trybie ustawy Prawo budowlane[[1]](#footnote-1) oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[[2]](#footnote-2) 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 Budownictwa dla Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy (dalej: WAB) i Wydział Architektury i Urbanistyki dla Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy (dalej: WAU). Bezpośredni nadzór nad WAB i WAU w okresie objętym kontrolą sprawowali Pan Zbigniew Cierpisz Z-ca Burmistrza od 03.12.2018 r. do 11.04.2021 r.[[3]](#footnote-3) i Pan Tomasz Koziński Z-ca Burmistrza od 12.04.2021 r. do 23.02.2022 r.[[4]](#footnote-4) zgodnie z przyjętym w uchwałach Zarządu Dzielnicy podziałem zadań między członków Zarządu Dzielnicy.

Funkcję Naczelnika WAB w okresie prowadzenia kontrolowanych postępowań pełniła:

* od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Pani Renata Kunert,

Funkcję Naczelnika WAU w okresie prowadzenia kontrolowanych postępowań pełniła:

* od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Pani Ewa Podhorska-Michalczuk.

1. Decyzje o pozwoleniu na budowę

W badanym okresie wydano 155 decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nie wypełniano obowiązku bieżącego prowadzenia elektronicznego rejestru wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestru zgłoszeń budowy (dalej: RWDZ), tj. w wyszukiwarce publicznej RWDZ udostępnionej przez GUNB na stronie http:// wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ znajdowały się dane tylko 26 decyzji, co stanowi około 17% wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w kontrolowanym okresie.

W konsekwencji nie wprowadzania na bieżąco do RWDZ wszystkich danych objętych obowiązkiem przesyłania drogą elektroniczną do Wojewody Mazowieckiego naruszono art. 82b ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane[[5]](#footnote-5) (dalej: Prawo budowlane).

W tej kwestii Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że: „(...) Wnioski o udzielanie pozwoleń były wpisywane do RWDZ systematycznie. Niestety pandemia covid-19 spowodowała, iż w marcu i kwietniu 2021 roku połowa zespołu była chora. Pozostali pracownicy usilnie starali się zastąpić nieobecnych, a po powrocie wszystkich pracowników przez kolejne dwa miesiące poza wykonywaniem czynności bieżących zespół uzupełniał powstałe zaległości. W tej sytuacji sprawy rejestracji zostały przełożone na okres późniejszy." oraz poinformował o obecnie prowadzonych działaniach naprawczych polegających na sukcesywnym uzupełnianiu wszystkich zaległości.

Dodatkowo, bez należytej staranności prowadzony był Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w roku 2021 w formie papierowej, gdyż w 8 zarejestrowanych decyzjach[[6]](#footnote-6) w kolumnie „Nr i data wniosku" brak było pełnych danych.

W przedmiotowej kwestii Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że: „Braki zawarte w rejestrze, a dotyczące wskazanych decyzji są incydentalne i obecnie uzupełniane. W przyszłości rejestry będą uważnie monitorowane, aby unikać podobnych niedociągnięć."

Sprawdzeniu poddane zostały dwa postępowania administracyjne zakończone wydaniem decyzji o nr: 37/PB/2021 i 71/PB/2021, wybrane wg oglądu kontrolujących z ogółu (155) wydanych pozwoleń na budowę w roku 2021, w zakresie prawidłowości ich przebiegu oraz wydanych rozstrzygnięć.

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

1. W obu przypadkach dokumentacja projektowa zawierała kopie uprawnień budowlanych

w odpowiedniej specjalności nie potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt, czym naruszono art. 34 ust 3d pkt. 1 Prawa budowlanego.

1. Do akt obydwu spraw nie dołączono oświadczeń osób podpisujących dokumenty

w postępowaniu, co było niezgodne z wymogami § 2 ust. 1 Zarządzenia 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.

1. Obydwie decyzje o pozwoleniu na budowę nie zostały zarejestrowane w RWDZ, co było niezgodne z art. 82b ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Prawa budowlanego zawierającym nakaz Ustawodawcy wprowadzania na bieżąco i przesyłania danych do prowadzonego w formie elektronicznej rejestru oraz przesyłania danych drogą elektroniczną do organu wyższego stopnia.
2. W aktach obydwu spraw, pomimo znacznego upływu czasu od wydania rozstrzygnięć (tj. po ok. 11 i po ok. 9 miesiącach) brak było zwrotnych potwierdzeń ich odbioru przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego oraz Centrum Obsługi Podatnika, skutkiem czego nie jest możliwe stwierdzenie czy została wypełniona dyspozycja zawarta w art. 82b ust. 1 pkt. 2 Prawa Budowlanego oraz § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002 r.

w sprawie informacji podatkowych[[7]](#footnote-7), zgodnie z którą organ administracji architektoniczno- budowlanej jest zobligowany do bezzwłocznego przekazania ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z zatwierdzonym projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym do organu nadzoru budowlanego oraz do przekazania informacji, w formie kopii wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu podatkowego.

Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że powyższe decyzje zostały wysłane do PINB i COP, potwierdzenia zostaną dołączone do akt po ich otrzymaniu.

1. Na decyzji Nr 71/PB/2021 o pozwoleniu na budowę dwóch budynków mieszkalnych

jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej brak było adnotacji dot. zwolnienia z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2016 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1546).

Decyzję Nr 37/PB/2021 z dnia 09.04.2021 r. podpisał z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Mieczysław Golónka Z-ca Burmistrza Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy, a decyzję nr71/PB/2021 z dnia 24.06.2021 r. z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy podpisała Renata Kunert Naczelnik Wydziału Budownictwa dla Dzielnicy Rembertów.

II. Decyzje o warunkach zabudowy

W badanym okresie wydano 35 decyzji o warunkach zabudowy.

Sprawdzeniu poddano prawidłowość wydania rozstrzygnięcia oraz przebieg, wybranych wg oglądu kontrolujących, 8 postępowań administracyjnych w sprawie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy®, w tym 2 decyzje o umorzeniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz 6 decyzji o warunkach zabudowy.

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

1. W 6 przypadkach[[8]](#footnote-8) [[9]](#footnote-9) nie wezwano inwestora na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: kpa) do uzupełnienia wniosku, pomimo iż w poszczególnych przypadkach wnioski zawierały braki w postaci niewypełnionych przez wnioskodawców pozycji w zakresie danych dot. planowanych inwestycji wymaganych przepisami art. 52 ust. 2 u.p.z.p.
2. W 1 przypadku[[10]](#footnote-10) z 8 zbadanych, naruszono art. 61 § 1 kpa, gdyż treść wydanej decyzji była niezgodna z żądaniem wnioskodawcy w zakresie rzeczywistego zakresu planowanej inwestycji, tj. w treści wniosku określone zostało, że planowana inwestycja polegać będzie na: „Budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego niepodpiwniczonego parterowego z poddaszem użytkowym oraz budynku gospodarczo-garażowego", zaś przedmiotem w wydanej decyzji była inwestycja polegająca na „budowie ll-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego".

Należy podkreślić za orzecznictwem[[11]](#footnote-11), że postępowanie w przedmiocie ustalania warunków zabudowy jest postępowaniem wnioskowym, gdzie treść wniosku wiążąco wyznacza przedmiot postępowania, skutkiem czego już sama niezgodność decyzji o warunkach zabudowy z wnioskiem inwestora wskazuje na wadliwość prowadzonego postępowania. Organ wszczynając postępowanie administracyjne na żądanie strony, związany jest treścią tego żądania a zmiana treści i zakresu wniosku pozostaje wyłącznie po stronie wnioskodawcy.

Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że: „Uzupełnienie wniosku nie zawierało prośby o poprawne nazwanie inwestycji, więc we wszczęciu i projekcie decyzji (...) tytuł inwestycji był zgodny z wnioskiem" oraz jak dalej Pan Burmistrz wskazał, na dalszym etapie prowadzonego postępowania „przed zawiadomieniem o możliwości zapoznania się z aktami sprawy" dokonano uzgodnień telefonicznych z Inwestorem dot. zmiany „tytułu" inwestycji na zgodny z nomenklaturą, tj. „Il-kondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny", przy czym pomimo deklaracji złożonej przez Inwestora, nie dokonał on korekty treści żądania w ustalonym zakresie. Jednak w aktach przedmiotowej sprawy nie została utrwalona okoliczność kontaktu telefonicznego z wnioskodawcą poprzez sporządzenie adnotacji w tym zakresie zgodnie z wymogami art. 72 § 1 kpa. oraz zasadą pisemności zawartą w art. 14 kpa.

1. W 2 przypadkach[[12]](#footnote-12) do akt sprawy nie dołączono oświadczeń osób podpisujących dokumenty

w tych postępowaniach, co było niezgodne z wymogami § 2 ust. 1 Zarządzenia 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.

1. W 1 przypadku[[13]](#footnote-13) włączona do akt sprawy notatka dotycząca istotnych informacji dla sprawy nie spełniała wymogów art. 72 § 1 kpa, tj. nie została opatrzona podpisem pracownika, który ją sporządził.
2. W 2 postępowaniach przekroczono termin 2 miesięcy na załatwienie sprawy szczególnie skomplikowanej określony w art. 35 § 3 kpa.

W postępowaniu zakończonym decyzją o warunkach zabudowy Nr 30/2021 przekroczono o 99 dni a w postępowaniu zakończonym decyzją o warunkach zabudowy Nr 19/2021 przekroczono o 64 dni termin 2 miesięcy na załatwienie sprawy szczególnie skomplikowanej określony w art. 35 § 3 kpa.

1. W 5 przypadkach[[14]](#footnote-14) wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (dalej: analizy) w części graficznej (stanowiące integralną część wydanego rozstrzygnięcia) zostały sporządzone w sposób nieprawidłowy, w tym niezgodnie z zasadą wyrażoną w przepisie § 3 ust.
2. 2 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[[15]](#footnote-15) obowiązującym do dnia 03.01.2022 r. (dalej: rozporządzenie). We wszystkich załącznikach graficznych poszczególnych analiz, granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone w sposób odmienny niż to zostało opisane w ich części tekstowej oraz ustaleniach wydanych decyzji co do szerokości frontu działki oraz wyznaczeniu granic obszaru analizowanego w odległości równej jego trzykrotności.

W tych przypadkach, graficzne granice obszarów analizowanych zostały wymierzone od narożników terenu inwestycji niezgodnie z ustaleniami wydanego rozstrzygnięcia, co skutkowało wyznaczeniem większego obszaru analizowanego.

W przedmiotowej kwestii, każdorazowo Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że różnice odległości w narożnikach wynikały z graficznego sposobu oznaczenia obszaru analizowanego.

Jednak zasadą jest wyznaczanie granic obszaru analizowanego w równych odległościach od każdej z granic działki stanowiącej teren objęty wnioskiem, które winny być odmierzane z każdego punktu granicy terenu inwestycji z zachowaniem absolutnej zgodności co do ustalonej trzykrotnej szerokości jego frontu.

Wyznaczenie granic wokół terenu inwestycji wymaga odmierzenia ustalonej odległości granicy obszaru analizowanego i połączenia granic tego obszaru liniami równooddalonymi do danego boku, a od rogów działki odmierzenia i wyznaczenia takiej samej odległości. Można wskazać za piśmiennictwem[[16]](#footnote-16), iż w przypadku działki prostokątnej, po odmierzeniu ustalonej odległości na mapie i połączeniu z odcinkami równoległymi do boków działki, uzyska się kształt figury geometrycznej o równoległych bokach i zaokrąglonych narożnikach.

Przyjętą w orzecznictwie sądów administracyjnych[[17]](#footnote-17) zasadą (która powinna być uwzględniana w sprawach rozstrzyganych przez organy administracyjne) jest wyznaczanie obszaru analizowanego dookoła działki we wszystkich kierunkach w równej odległości, nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki i nie mniejszej niż 50 m, zaś odstępstwo od tej zasady, tj. wyznaczenie granic obszaru analizowanego ponad minimalne lub średnie wartości winno skutkować wykazaniem przez organ, że wielkość tego obszaru służy ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego. Stanowiskiem orzecznictwa[[18]](#footnote-18), prawidłowe określenie obszaru analizowanego, tj. wyznaczenie obszaru analizowanego w określonych przepisami granicach i proporcjach ma na celu harmonijne wkomponowanie nowej inwestycji w istniejące otoczenie. Wszelkie odstępstwa od zasad określonych w § 3 rozporządzenia mogą stanowić podstawę do zaskarżenia wydanej decyzji o warunkach zabudowy, zwłaszcza jeśli organ nie wyjaśnił, powodów uzasadniających zastosowanie innych parametrów niż określone przez ustawodawcę[[19]](#footnote-19).

Dodatkowo, w jednym przypadku[[20]](#footnote-20) nie uwzględniono parametrów zabudowy na 3 działkach znajdujących się w obszarze analizowanym tj. zostały pominięte parametry zabudowy na działkach nr ew. 8/8 i 8/17 z obrębu 3-09-05 oraz nr ew. 7/30 z obrębu 3-09-07.

Należy wskazać za orzecznictwem[[21]](#footnote-21), że już sam sposób wyznaczenia obszaru analizowanego determinuje konieczność badania cech zabudowy wszystkich znajdujących się w jego granicach nieruchomości. Istotnym jest, że tylko w taki sposób możliwa jest weryfikacja, czy nowa zabudowa nie naruszy ładu przestrzennego. Ustalenie rodzaju i gabarytów istniejącej zabudowy w całym obszarze jest niezbędne dla prawidłowego określenia wskaźników nowej zabudowy, pozwala bowiem na określenie ich średnich wielkości. Wydanie decyzji winna poprzedzać wnikliwa, pełna i wyczerpująca analiza, a jej wyniki winny znajdować odzwierciedlenie w dokumentach stanowiących podstawę jej przygotowania. Dla dokonania oceny takiego dowodu zarówno w postępowaniu administracyjnym, jak i sądowo-administracyjnym, opracowanie to winno zawierać precyzyjne wskazanie numerów działek objętych analizą wraz z oznaczeniem niezbędnych parametrów zabudowy znajdującej się na tych działkach, aby możliwe było wyprowadzenie wniosku co do planowanych funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Wadliwe jej sporządzenie może stanowić naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. i skutkować wydaniem decyzji o warunkach zabudowy opartej na nieprawidłowo ustalonym stanie faktycznym (tj. bez wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, które miały istotny wpływ na ocenę, czy spełniono warunki określone w tym przepisie)[[22]](#footnote-22). Niezmiennie w orzecznictwie wskazuje się również na podstawowe i fundamentalne znaczenie dowodowe rzetelnie przeprowadzonej analizy[[23]](#footnote-23) determinującej treść jak i byt wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

7 W 2 przypadkach[[24]](#footnote-24) określenie kręgu stron postępowania nastąpiło z naruszeniem art. 28 kpa, ponieważ nie przyznano statusu strony właścicielom działek bezpośrednio graniczących z terenem objętym wnioskiem.

Z-ca Burmistrza wyjaśnił, iż: „W trakcie ustalania stron postępowania nie wzięto pod uwagę działek stykających się wyłącznie narożnikiem (jednym punktem).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa w tym zakresie[[25]](#footnote-25), za strony postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, winni zostać uznani właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości graniczących z terenami będącymi przedmiotem postępowania o ustalenie warunków zabudowy. W sprawach, w których może zapaść decyzja określająca sposób zagospodarowania danej nieruchomości, w kręgu stron ustalonym w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w związku z art. 28 kpa) oprócz wnioskodawcy, winni pozostawać właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy wszystkich nieruchomości sąsiadujących bezpośrednio lub pośrednio z nieruchomością, na której planowana jest realizacja inwestycji, co dotyczy również działek sąsiednich stykających się z terenem inwestycji nawet jednym punktem. Patrząc z perspektywy art. 6 ust 2 pkt 2 u.p.z.p. zgodnie z którym każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Ponadto, wyniki kontroli pokazały uchybienia i błędy mogące wskazywać na brak staranności

w sporządzaniu dokumentów w prowadzonych postępowaniach, w tym m.in.:

1. w jednym zawiadomieniu o wszczęciu postępowania[[26]](#footnote-26) podano błędną datę sporządzenia pisma, tj. 05.10.2020г., dokument ten został opatrzony wcześniejszą datą niż data wpływu do urzędu wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy tj. 06.09.2021 r.;
2. w treści dwóch decyzji o warunkach zabudowy o nr: 19/2021 oraz 32/2021 podano nieprawidłową skalę map stanowiących ich załączniki i integralne części tych decyzji, tj. omyłkowo podano skalę 1:100 zamiast 1:1000 - co potwierdził Z-ca Burmistrza. Jednakże wskazał, że na mapach stanowiących załączniki przedmiotowych decyzji skalę załącznika podano prawidłowo;
3. w ustaleniach decyzji nr 6/2021 dot. szerokości elewacji frontowej brak było stwierdzenia o odstąpieniu od wyznaczenia tego parametru na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym oraz wskazania,

iż wyznaczono ten parametr zgodnie z dyspozycja § 6 pkt 2 rozporządzenia, która dopuszcza wyznaczenie innej szerokości, jeżeli wynika to z analizy.

Wszystkie skontrolowane decyzje o warunkach zabudowy podpisała, z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy, Ewa Podhorska-Michalczuk Naczelnik Wydziału Architektury i Urbanistyki dla Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy.

Skala oraz charakter stwierdzonych naruszeń, nieprawidłowości i uchybień przy wydawaniu pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy uzasadniają sformułowanie oceny pozytywnej z zastrzeżeniami. Wykazane w kontroli naruszenia i nieprawidłowości miały charakter jednostkowy, jednakże niektóre z nich, obejmujące obszar stosowania przepisów prawnych wraz z aktualnym dorobkiem orzecznictwa sądowo-administracyjnego, mogą świadczyć o konieczności zwiększenia bieżącego nadzoru nad realizacją tych zadań.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. W zakresie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę zalecam:
2. rzetelne i systematyczne prowadzenie w formie elektronicznej rejestru wniosków i decyzji

o pozwoleniu na budowę oraz przekazywanie do Wojewody Mazowieckiego drogą elektroniczną na bieżąco wprowadzonych do nich danych - zgodnie z art. 82b ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Prawa budowlanego;

1. każdorazowe sprawdzanie, zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 1 Prawa budowlanego, czy dokumentacja projektowa zawiera kopię uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt;
2. każdorazowe dołączanie do akt spraw oświadczeń pracowników prowadzących postępowanie i pracowników podpisujących dokumenty w postępowaniu, zgodnie z wymogami § 2 ust. 1 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1793/2016;
3. bezzwłoczne przekazywanie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z zatwierdzonym projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym do organu nadzoru budowlanego zgodnie z art. 82b ust. 1 pkt. 2 Prawa Budowlanego oraz do przekazywania 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;
4. każdorazowe stosowanie przepisów ustawy o opłacie skarbowej i aktów wykonawczych, w szczególności w zakresie adnotacji dot. opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2016 r.;
5. 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. rzetelne sprawdzanie każdego złożonego wniosku, zaś w przypadku stwierdzenia braków formalnych wniosku wzywanie wnioskodawców do ich usunięcia w trybie art. 64 § 2 k.p.a., w tym w szczególności na podstawie art. 52 ust. 2 u.p.z.p.;

1. prowadzenie postępowań w sprawach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w zakresie złożonego żądania, z bezwzględnym zakazem modyfikacji wniosku przez organ - zgodnie z art. 61 § 1 k.p.a.;
2. utrwalanie w aktach sprawy wszelkich czynności organu mających znaczenie dla sprawy lub toku postępowania, w szczególności telefonicznego kontaktu ze stroną - zgodnie z art. 72 § 1 k.p.a.;
3. każdorazowe dołączanie do akt spraw oświadczeń pracowników prowadzących postępowanie i pracowników podpisujących dokumenty w postępowaniu - zgodnie z wymogami § 2 ust. 1 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1793/2016;
4. rozpatrywanie złożonych wniosków bez zbędnej zwłoki z poszanowaniem zasady szybkości postępowania zawartej w art. 12 k.p.a. oraz zachowanie terminów określonych w art. 35 § 3 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 k.p.a.
5. dokonywanie analiz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w sposób rzetelny i pełny, w tym w szczególności każdorazowo precyzyjne wyznaczanie granic obszaru analizowanego z zachowaniem zasady wyrażonej w art. 61 ust. 5a u.p.z.p., tj. w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy oraz z uwzględnieniem cech zabudowy wszystkich nieruchomości znajdujących się w granicach obszaru analizowanego;
6. każdorazowe określenie kręgu stron postępowania z poszanowaniem zasady wyrażonej w art. 28 k.p.a. tj. z uwzględnieniem właścicieli i użytkowników wieczystych działek przylegających nawet jednym punktem do terenu inwestycji;
7. 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 Panu Michałowi Olszewskiemu Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy oraz Dyrektorowi Biura Kontroli Urzędu m.st. Warszawy.

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY /-/ Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

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

Urzędu m.st. Warszawy,

1. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.; [↑](#footnote-ref-1)
2. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 j.t.; [↑](#footnote-ref-2)
3. Uchwała Nr 1/1/2018 Zarządu Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy z dnia 03 grudnia 2018 r.; [↑](#footnote-ref-3)
4. Uchwała Nr 104/515/2021 Zarządu Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy z dnia 12 kwietnia 2021 r.; [↑](#footnote-ref-4)
5. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.; [↑](#footnote-ref-5)
6. Dot. decyzji Nr: 72/PB/2021, 2/PB/2021, 3/PB/2021,49/PB/2021, 50/PB/2021, 20/PB/2021,

   21/PB/2021, 55/PB/2021; [↑](#footnote-ref-6)
7. Dz.U. z 2002 r„ Nr 240, poz. 2061; [↑](#footnote-ref-7)
8. Dot. postępowań zakończonych decyzjami Nr: 29/2021, 25/2021, 35/2021,19/2021, 8/2021; 30/2021, 6/2021, 32/2021; [↑](#footnote-ref-8)
9. Dot. postępowań zakończonych decyzjami Nr: 29/2021, 25/2021, 35/2021,19/2021, 30/2021, 6/2021; [↑](#footnote-ref-9)
10. Dot. postępowania zakończonego decyzją Nr 32/2021; [↑](#footnote-ref-10)
11. Patrz np. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 17 maja 2018 г., II SA/Po 1023/17, LEX nr 2496858. [↑](#footnote-ref-11)
12. Dot. postępowań zakończonych decyzjami Nr: 29/2021, 25/2021; [↑](#footnote-ref-12)
13. Dot. postępowania zakończonego decyzją Nr: 29/2021; [↑](#footnote-ref-13)
14. Dot. postępowań zakończonych decyzjami Nr: 35/2021; 19/2021, 30/2021, 6/2021, 32/2021; [↑](#footnote-ref-14)
15. Dz.U. Nr. 164, poz. 1588 ze zm.; [↑](#footnote-ref-15)
16. Patrz piśmiennictwo: LEX QA 1897479; [↑](#footnote-ref-16)
17. Patrz wyroki: WSA w Rzeszowie z dnia 21.04.2017 r. sygn. akt II SA/Rz 1570/16, LEX Nr 2283632; NSA w Warszawie z dnia 04.04.2019 r. sygn. akt II OSK 1764/18, LEX Nr 2656144; WSA

    w Warszawie z dnia 30.04.2020 r. sygn. akt IV SA/Wa, LEX Nr 3128257; NSA z 19.11.2019 r. sygn. akt II OSK 3331/17, LEX nr 2783391; [↑](#footnote-ref-17)
18. Patrz np. wyroki: NSA z dnia 05.12.2017 r., sygn. akt II OSK 436/17), LEX Nr 2447162; NSA z dnia 25.02.2011 r., sygn. akt II OSK 1607/09, LEX Nr 992490 ; [↑](#footnote-ref-18)
19. NSA z 19.11.2019 r. sygn. akt II OSK 3331/17, LEX nr 2783391; [↑](#footnote-ref-19)
20. Dot. postępowania zakończonego decyzją Nr: 19/2021; [↑](#footnote-ref-20)
21. Patrz np. wyroki: WSA w Gdańsku z dnia 15.01.2020 r. sygn. akt II SA/Gd 231/19; WSA w Lublinie z dnia 28.04.2020 r. sygn. akt II SA/Lu 33/20; [↑](#footnote-ref-21)
22. Patrz wyroki: WSA we Wrocławiu z dnia 16.04.2009 r., sygn. akt II SA/Wr 458/08, LEX nr 550308; WSA w Krakowie z dnia 30.01.2009 r., sygn. akt II SA/Kr 1035/08, LEX nr 478695; WSA w Łodzi z dnia 26.09.2007 r., sygn. akt II SA/Łd 456/07, LEX nr 376853; WSA w Kielcach z dnia 05.12.2007 r..

    sygn. akt II SA/Ke 604/07, LEX nr 452905; WSA w Warszawie z dnia 15.11.2007 r., sygn. akt II OSK 1508/06, LEX nr 438625; NSA z dnia 10.03.2020 r., sygn. akt II OSK 1228/18; WSA w Rzeszowie z dnia 18.02.2020 r., sygn. akt II SA/Rz 1213/19; WSA w Bydgoszczy z dnia 25.04.2018 r., sygn. akt II SA/Bd 934/17, LEX nr 2497038; [↑](#footnote-ref-22)
23. Patrz wyroki: WSA w Gdańsku z dnia 28.03.2018 r., sygn. akt II SA/Gd 547/16, LEX nr 2473999; WSA w Gdańsku z dnia 25.04.2018 r., sygn. akt II SA/Gd 138/18,LEX nr 2493484; WSA w Kielcach z dnia 29.03.2018 r., sygn. akt II SA/Ke 837/17, LEX nr 2485952; WSA w Krakowie z dnia 25.05.2018 r„ sygn. akt II SA/Kr 466/18, LEX nr 2511234; WSA w Poznaniu z dnia 26.09.2019 r., sygn. akt II SA/Po 1121/18, LEX nr 2727585; NSA z dnia 02.12.2021 r., sygn. akt II OSK 2551/21, LEX 3272084; [↑](#footnote-ref-23)
24. Dot. postępowań zakończonych decyzjami o nr: 29/2021,19/2021. [↑](#footnote-ref-24)
25. Por.: uchwała składu 5 sędziów NSA z dnia 4 grudnia 1995 r., VISA 20/95, NSA 1996, nr2, poz. 5 oraz wyrok NSA z dnia 8 października 1998 г. II 5A/Gd 1095/98, LEX nr 44159; wyrok NSA z 23.05.2005 r., OSK 1618/04, LEX nr 168098; z 29.01.2008 г., II OSK 1959/06, LEX nr467130; z 3.02.2011 г., II OSK 206/10. LEX nr 786768; wyrok WSA w Krakowie z dnia 30 listopada 2021 г., II SA/Kr 825/21, LEX nr 3284172; LEX nr 2723987; wyrok NSA z dnia 3 lipca 2019 г., II OSK 2158/17 [↑](#footnote-ref-25)
26. Dot. postępowania zakończonego decyzją Nr 32/2021. [↑](#footnote-ref-26)