Warszawa, 04.04.2023 r.

Znak sprawy: KW-WP.1712.73.2022.AM

Pan

Norbert Szczepański Burmistrz

Dzielnicy Wawer m.st Warszawy

# **Wystąpienie pokontrolne**

Na podstawę § 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.j, w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu mst. Warszawy w Urzędzie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy w okresie od 27.10.2022 r. do 25.11.2022 r., w zakresie prawidłowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w odniesieniu do zgodności projektów budowlanych z ustaleniami wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie od 1.01.2020 r. do końca III kwartału 2022 r. tj. do 30.09.2022 r. oraz prawidłowości przeprowadzonego postępowania w sprawie decyzji udzielających pozwolenia na budowę na działkach r (dane zanonimizowane)

1. ta terenie obszaru Las w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 1 grudnia 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.

A. Prawidłowość wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie zgodności projektów budowlanych 2 ustaleniami wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tj. osiedla Anin[[1]](#footnote-1) i obszaru Las[[2]](#footnote-2) [[3]](#footnote-3) [[4]](#footnote-4).

Stwierdzono, że w okresie od 1-01.2020 roku do 30.09.2022 roku w wyniku przeprowadzonych postępowań administracyjnych wydano 38 decyzji z wniosku o pozwolenie na budowę inwestycji położonych na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp lub plan) osiedla Anin oraz 93 decyzje na terenie mpzp obszaru Las.

Skontrolowano 15 wybranych projektów budowlanych w zakresie zgodności z ustaleniami powyższych planów, zatwierdzonych decyzjami o pozwoleniu na budowę, w tym 6[[5]](#footnote-5) dotyczących osiedla Anin oraz 9\* dotyczących obszaru Las.

L Sprawdzenie projektów budowlanych dla inwestycji zlokalizowanych na terenie osiedla Anin wykazało, że:

1. Wydano 5 decyzji5 o pozwoleniu na budowę pomimo, że przyjęte rozwiązania projektowe pozostawały w niezgodności z zapisami mpzp, czym naruszono art 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego[[6]](#footnote-6), tj.:
2. 1 zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt

architektoniczno-budowlany budynku szpitala, którego częściowa lokalizacja na terenie jednostki MJ/59 o przeznaczeniu podstawowym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych naruszała § 14 ust. 2 w związku z § 12 ust. 1 mpzp, tj. przeznaczenie tego terenu.

W tej kwestii Naczelnik WAB wyjaśniła, że projekt budowlany jest zgodny z przeznaczeniem podstawowym i że plan dopuszcza usługi nieuciążliwe, a te wskazane w projekcie budowlanym należą do usług nieuciążliwych oraz że „przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie budynku szpitala - centrum Kardiologii Ambulatoryjnej (budynek „K") z częścią mieszkalną (...) jest inwestycją o znaczeniu państwowym i organ udzielił pozwolenia budowę uwzględniając ważny interes społeczny inwestycji”.

Odnosząc się do powyższego stwierdzenia, z całą mocą należy podkreślić, że treść aktu prawa miejscowego wiąże organ w każdym przypadku a dowolność stosowania powyższych przepisów jest niedopuszczalna.

Zważywszy na to, że w części budynku szpitala zlokalizowanej w granicach jednostki Ml/59, zaplanowano pomieszczenia administracyjne, pokój kierowców, pomieszczenie call center, magazyn, gabinet lekarski, 11 pokoi z łazienkami, w tym 4 z aneksami kuchennymi, warsztaty, szatnie, natryski, pomieszczenie socjalne oraz wentylatorownię, to w żaden sposób, tej części budynku szpitala, nie można było uznać za budynek mieszkalny jednorodzinny, w dodatku, w typie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.

Nawet gdyby przyjąć za właściwą ocenę organu, iż 11 pokoi z łazienkami stanowi część mieszkalną, a pozostałe pomieszczenia część usługową oraz mając na uwadze art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego mówiący, że budynek mieszkalny jednorodzinny może zawierać jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy (np. usługowy) o powierzchni całkowitej nieprzekra czającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, to jak wynika z projektu architektoniczno-budowlanego, powierzchnia częśd usługowej stanowiła ponad 50% powierzchni częśd budynku znajdującej się w jednostce Ml/59.

Tym samym nieuprawnionym był argument, że plan dopuszcza usługi nieuciążliwe, gdyż zgodnie z § 5 pkt 6 mpzp przez przeznaczenie dopuszczalne należy rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a przeznaczenie podstawowe zgodnie z § 5 pkt 5 mpzp powinno przeważać na danym terenie, tj. stanowić ponad 50 % powierzchni obiektu.

1. w 3 przypadkach[[7]](#footnote-7) zatwierdzono projekt zagospodarowania działki lub terenu, gdzie teren inwestycji stanowił działkę budowlaną o powierzchni od 1250,7 m2 do 1512 m2, co naruszało § 14 ust. 1 pkt 2 mpzp określający dla nowej zabudowy powierzchnię działki jako 1000 m2 ± 10%.

Co prawda Naczelnik WAB wyjaśniła, że powyższe działki istniały już przed wejściem w życie |rianu, który został uchwalony w 2010 r., to jednak powyższy przepis ustalił zasady zagospodarowania całego terenu objętego planem bez zastosowania wyłączenia istniejących działek nie spełniających kryteriów powierzchni określonych w tym przepisie.

Zauważyć należy, że zgodnie definicją działki budowlanej zawartą w § 3 pkt la Warunków Technicznych[[8]](#footnote-8) [[9]](#footnote-9), działka budowlana nie musi stanowić działki ewidencyjnej. Dodatkowo, za ugruntowaną linią orzeczniczą4 wskazać trzeba, że tak jak kilka działek ewidencyjnych może stanowić działkę budowlaną, tak samo za działkę budowlaną może być uznana część działki ewidencyjnej w określonych uwarunkowaniach planistycznych. Plan określił dla nowej zabudowy powierzchnię działki nie precyzując o jaką działkę chodzi, skutkiem czego wskazane byłoby rozważenie ograniczenia terenu inwestycji do powierzchni od 900 do 1100 m2, co jednocześnie ograniczyłoby intensywność zabudowy.

1. w 3 przypadkach13zatwierdzono projekt architektoniczno-budowlany, który naruszał § 14 ust. 1 pkt 4 mpzp nakazujący realizację dachów stromych o pochyleniu poład równym lub większym 30° oraz poddasza użytkowego, tj.:

- ńerdzono stropodach na budynku szpitala zlokalizowanym

na terenie jednostki I

* zęśd budynku mieszkalnego wielorodzinnego usankcjonowano zaplanowany dach plaski,
* i rizono poddasze nieużytkowe w budynku

mieszkalnym jednorodzinnym, którego powierzchnia nie została uwzględniona przy obliczaniu wskaźnika intensywności zabudowy. Co prawda Naczelnik WAB wyjaśniła, że „(\_) W przedmiotowej sprawie mamy poddasze nieużytkowe, nie przeznaczone na stały pobyt ludzi, nie mające średniej wysokości w świetle większej niż 2m, dodatkowo powierzchnia nie jest w żaden sposób doświetlona. Treść §14 ust. 5 pkt 4 dachy strome o pochyleniu poład równym lub większym od 30° - poddasze użytkowe, nie nakłada na inwestora obowiązku zaprojektowania poddasza użytkowego", to jednak plan ustalił obowiązek stosowania dachów stromych o kącie nachylenia większym niż 30е, które pokrywają poddasze użytkowe. Zatem powierzchnia poddasza, krytego dachem stromym musi być doliczona do łącznej powierzchni użytkowej budynku. Przepis § 14 ust. 1 pkt 4 mpzp wskazuje, że plan w tej kwestii nie daje nieograniczonej swobody w kształtowaniu zabudowy i przesądza o uznaniu ostatniej kondygnacji budynku za poddasze użytkowe.

1. twierdzono projekt zagospodarowania terenu z naruszeniem

nakazu zawartego w § 12 ust 5 pkt 6 w związku z § 5 ust 9 mpzp, gdyż rzeczywisty wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej inwestycji był mniejszy niż wykazany w projekcie wynoszący 50,03%.

Powyższy wskaźnik otrzymano wliczając do powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni ciągu pieszo jezdnego stabilizowanej plastikową kratą drogową w sytuacji, gdy do powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z definicją zawartą w § 5 ust. 9 mpzp można było zaliczyć jedynie grunt rodzimy pokryty roślinnością a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako state trawniki lub kwietniki. Ww. przepis wykluczał zatem możliwość uwzględnienia w bilansie powierzchni biologicznie [[10]](#footnote-10)

czynnej innych terenów, w tym powierzchni wyłożonej określonym rodzajem kraty drogowej, pełniącej funkcję ciągu pieszo jezdnego. Uwzględniając powyższe, rzeczywista wartość wskaźnika dla poszczególnych dziatek stanowiących teren inwestycji wyniosła od 44 % do 47 % a więc w każdym przypadku byte mniejsza od wartości minimalnej wynoszącej 50% ustalonej w § 12 ust. 5 pkt 6.

2. W 3 przypadkach[[11]](#footnote-11) [[12]](#footnote-12) zatwierdzono projekt budowlany pomimo braku możliwości sprawdzenia jego zgodności z zapisami mpzp, tj.c

1. w 2 przypadkachu w dokumentacji projektowej brak było informacji czy istniejący drzewostan przeznaczony do wycinki, nie stanowi starodrzewu. Zgodnie z § 12 ust. 6 mpzp plan ustalał obowiązek zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego starodrzewu.

Dodatkowo w przypadku \_ projekcie zagospodarowania działki nie

oznaczono drzew przeznaczonych do wydnki oraz terenu wyznaczonego przez decyzję Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych łączającą grunty

leśne z produkcji leśnej, co uniemożliwiało sprawdzenie zgodności projektu zagospodarowania działki z powyższą decyzją. Ponadto organ nie wyjaśnił niezgodności ww. decyzji, która wyłączała z produkcji leśnej teren o powierzchni 468 m2 z przepisem § 7 ust. 2 pkt 3 lita mpzp, który ograniczał powierzchnię wyłączaną z produkcji leśnej na cele zabudowy mieszkaniowej, w tym przypadku do 400 m2.

1. stwierdzono projekt zagospodarowania terenu, na którym wskazano do usunięcia 90 ze 176 zinwentaryzowanych drzew w sytuacji, gdy autor projektu nie ocenił jednoznacznie istniejącego na terenie inwestycji drzewostanu. Projektant stwierdził jedynie fakt, że w załączonym do wniosku o pozwolenie na budowę opracowaniu pn. .Określenie wieku i średniorocznego przyrostu wybranych drzew rosnących na terenie Narodowego Instytutu Kardiologii (\_}\* nie zakwalifikowano przedmiotowego drzewostanu jako starodrzewu.

Istotnym dla sprawy było, że ww. opracowanie nie nosiło cech dokumentu, gdyż pierwsza strona z 4 podpisami autorów była kopią nieuwierzytelnioną. W opracowaniu tym wskazano, że zinwentaryzowane drzewa przeznaczone do wydnki stanowią drzewostan dojrzały w fazie optymalnej, bez istotnej ilośd wypróchnień oraz grzybów, których obecność jest charakterystyczna dla fazy terminalnej lub drzewostanu określanego jako starodrzew. W tabeli nr 4 wskazano obwody tych drzew jako m.in. ponad 200 cm oraz wiek ok. 100 lat.

Starodrzew natomiast określono jako drzewa najczęściej w wieku powyżej 100 lat, zaczynające tracić zdolność przyrostu wysokośd i grubości oraz będące częściowo w procesie naturalnego obumierania.

Pomimo niewskazanie przez projektanta stanu faktycznego niezbędnego przy ocenie zgodności z mpzp, organ nie wezwał inwestora do umieszczenia w projekcie jednoznacznej informacji dot istniejącego drzewostanu lub ewentualnie przedłożenia ww. opracowania podpisanego przez osoby je opracowujące.

Jednocześnie należy wskazać, że w 3 przypadkach[[13]](#footnote-13), z 5 omówionych powyżej, w toku prowadzonego postępowania nie zobowiązano inwestora w formie postanowienia do usunięcia opisanych powyżej nieprawidłowości. Natomiast w pozostałych 2 przypadkach\*[[14]](#footnote-14), przed wydaniem decyzji nie wyegzekwowano nałożonego postanowieniem zobowiązania oraz nie dochowano dyspozycji wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę, czym naruszono art 35 ust 3 pkt 1 Prawa budowlanego.

1. Sprawdzenie projektów budowlanych dla inwestycji zlokalizowanych na terenie obszaru Las

wykazało, że:

1. Wydano 4 decyzje[[15]](#footnote-15) o pozwoleniu na budowę pomimo, że przyjęte rozwiązania projektowe pozostawały w niezgod nosa z zapisami mpzp, czym naruszono art 35 ust 1 pkt 1 Prawa budowlanego, tj.:

a) zatwierdzono projekt zagospodarowania dziada dwóch budynków

mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, dla których powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 budynek była mniejsza niż 600 m2, co naruszało § 11 ust 2 pkt 6 lit a mpzp.

Jak wynikało z projektu zagospodarowania, powierzchnia działki budowlanej, w tym przypadku działki ewidencyjnej nr 163 z obr. 3-13-16 wynosiła 1117 m2.

Co prawda. Naczelnik WAB przywołała wyłączenie zawarte w § 11 ust 2 pkt 8 mpzp, w myśl którego ograniczenia, co do powierzchni działki nie dotyczą możliwości sytuowania zabudowy na istniejących działkach ewidencyjnych, które nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni określonej w § 11 ust 2 pkt 6.

Jednakże w ocenie Biura Kontroli ww. przepis nie ma zastosowania w omawianym przypadku, gdyż działka ewidencyjna nr 163 spełnia parametr minimalnej powierzchni określony w § 11 ust 2 pkt 6 lit. a mpzp jako 600 m2. Wyjątek przepisu § 11 ust 2 pkt 8 mpzp miałby zastosowanie, gdyby działka ewidencyjna stanowiąca teren inwestycji była mniejsza niż 600 m2. W przeciwnym razie przepis § 11 ust 2 (At 8 całkowicie wyłączałby kwestię badania minimalnej powierzchni działek budowlanych dla poszczególnych budynków zawartą w § 11 ust 2 pkt 6. W takiej sytuacji, jedynym czynnikiem ograniczającym zabudowę byłyby wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i

intensywności zabudowy, co jak wskazuje powyższy przykład umożliwiałoby budowę większej ilości budynków niż przewiduje § 11 ust. 2 pkt 6.

Dodać również należy, poza odniesieniem do analizowanego przypadku, że przepis § 11 ust. 2 pkt 8 dotyczy wyłącznie działki ewidencyjnej. Oznacza to. że ieeo zastosowanie nie dotyczy sytuacji, w której działka budowlana, o której mowa w § 11 ust. 2 pkt 6 stanowi kilka działek ewidencyjnych lub część działki ewidencyjnej.

Powyższe potwierdza dzlatanie organu w toku postępowania zakończonego

łtwierdzającą projekt budowlany sześdu budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz czterech budynków jednorodzinnych wolnostojących, gdzie organ dwukrotnie w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego nakładał na inwestora w drodze postanowienia’\*5 obowiązek doprowadzenia projektu zagospodarowania terenu do zgodności m.in. z § 11 ust. 2 pkt 6 mpzp.

Powyższe oznaczało konieczność uwzględnienia minimalnych powierzchni działek: dla 1 segmentu - 400 oraz dla budynku wolnostojącego - 600 m2, a co istotne oraz

właściwe, powierzchnie te w rzeczywistości przypisane były poszczególnym budynkom/segmentom, a nie stanowiły wyniku dzielenia powierzchni terenu inwestycji przez ilości budynków. W tym przypadku słusznie nie zastosowano przepisu § 11 ust 2 pkt 8, gdyż teren inwestycji nie stanowił poszczególnych działek ewidencyjnych mniejszych od 600 lub 800 m2, na których projektowano by odpowiednio po 1 budynku wolnostojącym i po 2 budynki w zabudowie bliźniaczej.

b) w projekcie budowlanym zatwierdzonym üeprawidłowo

określono powierzchnię biologicznie czynną wliczając do niej powierzchnię terenu pod nadwieszeniem! projektowanych budynków, czym w konsekwencji naruszono § 20 ust. 4 pkt 2 lit e mpzp.

Ustalenia ww. mpzp nie zawierają definicji powierzchni biologicznie czynnej, zatem opierając się na definicji zawartej w Warunkach Technicznych przez teren biologicznie czynny należało rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalna wegetacje roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

W omawianej dokumentacji projektowej nie wykazano, że naturalna wegetacja roślin i retencja wód opadowych pod stropamj/nadwieszeniami o powierzchniach ok. 25 i 17 m2 była możliwa. Rzeczywisty udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej pomniejszonej o powierzchnię nadwieszał (ok. 42 m2) wynosił, jak wynika z obliczeń.

ok. 55,8 % a więc był mniejszy od wskazanej w projekcie (60,3 X) oraz minimalnej ustalonej w planie jako GO X.

w 2 przypadkach[[16]](#footnote-16) w projekcie architektoniczno-budowlanym nie wykazano spełnienia zasad pierzei eksponowanych, czym naruszono § 5 ust. 5 pkt 3 mpzp. Przepis ten ustalił konieczność zastosowania na co najmniej 20% powierzchni elewacji frontowych budynków: kamienia elewacyjnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej lub okładziny z drewna naturalnego.

Co prawda Naczelnik WAB wyjaśniła, że w powyższych przypadkach zaplanowano wykończenie elewacji tynkiem systemowym cienkowarstwowym na siatce bądź tynkiem silikonowym, co w obu przypadkach spełnia wymogi estetyczne dla pierzei eksponowanych, jednakże podana w dokumentacjach projektowych informacja świadczy jedynie o grubośd warstwy tynku lub o rodzaju użytego spoiwa i nie jest wystarczająca do stwierdzenia czy zaprojektowano tynk szlachetny“.

Dodatkowo, w przypadku i zatwierdzono projekt architektoniczno-

budowlany pomimo braku możliwości sprawdzenia jego zgodności z zapisami § 5 ust 6 mpzp, gdyż ww. projekt nie zawierał informacji ani rysunków określających kolorystykę elewacji projektowanych budynków.

d) stwierdzono projekt zagospodarowania terenu budynku

biurowego, który nie zawierał pochylni przeznaczonej dla osób niepełnosprawnych, co naruszało § 5 ust 10 mpzp nakazujący stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dostępność budynku dla osób niepełnosprawnych oraz o ograniczonej mobilności.

Na marginesie należy też dodać, że pochylnia przedstawiona wyłącznie na rzucie parteru w projekcie architektoniczno-budowlanym nie posiadała płaszczyzny ruchu o szerokość min. 1,2 m ani obustronnych poręczy, co naruszało § 71 Warunków Technicznych.

Jednocześnie należy wskazać, że we wszystkich 4 przypadkach omówionych w ppkt od a) do d), w toku prowadzonych postępowań, organ nie zobowiązał inwestora w formie postanowienia do usunięcia opisanych powyżej nieprawidłowości, czym naruszył art 35 ust 3 Prawa budowlanego.

1. Zatwierdzono 3 projekty architektoniczno-budowlane19, które zawierały niespójności w

zakresie dot. zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami ww. obowiązujących mpzptj.:

1. w projekcie zatwierdzonym I na przekroju B-B str. 64

zaplanowano strych nieużytkowy, natomiast z rzutu poddasza na str. 6ia wynikało, że poddasze to (nazwane strychem) - jest użytkowe. Niespójności tej nie uznano za naruszenie przepisu § 14 ust. 1 pkt 4, który ustalał dla nowej zabudowy - poddasza użytkowe, ponieważ powierzchnia tej kondygnacji została wliczona do wskaźnika intensywności zabudowy;

1. w projekcie zatwierdzonym podano informację w

brzmieniu „Poddasze nieużytkowe, po zgłoszeniu zmiany sposobu użytkowania, można będzie wykorzystać na cele mieszkalne”, przy czym wyliczona w projekcie intensywność zabudowy wynosząca 70 % stanowiła maksymalną intensywność zabudowy, a więc zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne nie była możliwa;

1. w projekcie zatwierdzonym ' iko przedmiot

opracowania wskazano „Projekt architektoniczno-budowlany dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (\_) plus poddasze nieużytkowe

natomiast z dalszej części opisu technicznego wynikało, że w poddaszu jednego z budynków zaplanowano „rodzinny pokój wypoczynkowy”, którego doświetlenie gwarantowało, jak wynika z rysunku rzutu poddasza, 5 okien połaciowych. Powyższa niespójność mogła stanowić naruszenie § 26 ust. 2 pkt 2 Et a mpzp, gdyż powierzchnia kondygnacji poddasza nie została wliczona do wskaźnika intensywności zabudowy wynoszącego 0,499, który w zasadzie był maksymalnym wskaźnikiem określonym przez plan jako 0,5.

Przy czym, w żadnym z ww. 3 przypadków, w toku prowadzonego postępowania organ nie zobowiązał inwestora w formie postanowienia do usunięda opisanych powyżej nieprawidłowości, czym naruszył art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

B. Prawidłowość przeprowadzonego postępowania w sprawie decyzji udzielającej pozwolenia na budowę na t „

na terenie obszaru Las w Dzielnicy Wawer m.sL Warszawy.

1. W latach 2018-2019 wydano 2 decyzje20 odmawiające zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę 8 budynków (4 bud x 2) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 8 zbiorników bezodpływowych na ścieki o poj. 9,6 m3, przy ul.

19 Projekty budowlane zatwierdzone

X,

Poprawnej w Warszawie

1. W roku 2021 wydano 3 decyzje21 zatwierdzające projekty budowlane i udzielające pozwolenia na budowę w rejonie > dla nw. inwestycji, tj.:

* 8 budynków (4 bud x 2) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 8 zbiorników bezodpływowych na śdeki o poj\_ 9,6 m3 każdy,
* 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwupiętrowych z poddaszem nieużytkowym) dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz osiem zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekle o poj. 9,8 m3 każde,
* budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (z poddaszem nieużytkowym)

wolnostojącego oraz dwóch zbiorników bezodpływowych na nieczystości dekle (szamba) o poj. 9,8 m3 każde i „ ,

Od wszystkich trzech decyzji zostało wniesione odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, który w każdym przypadku utrzymał w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy. Organ II instancji w uzasadnieniu swoich decyzji22 każdorazowo, w odniesieniu do zarzutów skarżących, wskazał że inwestycja nie naruszała interesów osób trzecich oraz że inwestor wypełnił wszystkie obowiązki nałożone przepisem art. 32 usL 4 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego, a złożony przez niego projekt budowlany jest zgodny z wymogami określonymi w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego.

Wszystkie 3 decyzje Wojewody Mazowieckiego zostały zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

Wskutek poddania powyższych 3 spraw kontroli instancyjnej przeprowadzonej w trybie odwoławczym przez Wojewodę Mazowieckiego oraz toczących się przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie postępowań ze skargi stron na rozstrzygnięcia organu II instancji, odstąpiono od oceny prawidłowości przebiegu postępowań pierwszoinstancyjnych oraz wydanych w ich wyniku decyzji.

Nadzór nad WAB w okresie objętym kontrolą sprawowali:

a.

Jacek Wiśniewski - Zastępca Burmistrza -od 11.12.2018 r. do 13.09.2020 r.

Norbert Szczepański – Burmistrz - od 22.09.2020 r. do chwili obecnej

W kontrolowanym okresie pracą WAB kierowały:

p. Jolanta Urbanowska - od 4.02.2019 r. do 3101-2020 r. jako p o. Naczelnika WAB

-od 1.02.2020 r. do 20.07.2021 r. jako Naczelnik WAB p. Teresa Zduńczyk - od 1.03.2021 r. do 30.09.2021 r. jako p.o. Zastępcy Naczelnika WAB

—od 01.10.2021 r. do chwili obecnej jako Naczelnik WAB

Spośród 15 badanych decyzji[[17]](#footnote-17): 12 decyzjP[[18]](#footnote-18) podpisała p. Teresa Zduńczyk, w tym 3 decyzje[[19]](#footnote-19) jako p.o. Zastępcy Naczelnika WAB i 9 decyzjP jako Naczelnik WAB; i pisała p.

Anna Marczak-Kamińska Kierownik Referatu Administracji Architektoniczno-Budowlanej WAB;

podpisała p. Jolanta Urbanowska Naczelnik WAB; i podpisała p. Jadwiga Bałdyga Kierownik Referatu Administracji Architektoniczno-Budowlanej WAB.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego każdorazowe rzetelne sprawdzanie zatwierdzanego projektu zagospodarowania dziatki lub terenu oraz projektu architektoniczno- budowlanego z ustaleniami obowiązującego mpzp:

- osiedla Anin w szczególności pod względem zgodności z:

1. przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym określonym w planie dla poszczególnych terenów;
2. § 14 ust 1 pkt 2 mpzp określającym dla nowej zabudowy powierzchnię działki jako 1000 m2 ± 10%;

c § 14 ust. 1 pkt 4 mpzp nakazującym realizację dachów stromych o pochyleniu połaci równym lub większym 30° oraz poddasza użytkowego;

d. §12 ust 5 pkt 6 mpzp, wykluczającym możliwość wliczenia do powierzchni biologicznie

czynnej, zgodnie z definicją zawartą w § 5 ust 9 mpzp, powierzchni wyłożonej kratą drogową, pełniącej funkcję ciągu pieszo jezdnego;

- obszaru Las w szczególności pod względem zgodności z:

1. § 11 ust 2 pkt 6 GL a mpzp, poprzez uwzględnienie minimalnych powierzchni działek: dla 1 segmentu -400 m2 oraz dla budynku wolnostojącego - 600 m2, przy czym powierzchnie te powinny zostać przypisane poszczególnym budynkom/segmentom, a nie mogą stanowić wyniku dzielenia powierzchni terenu inwestycji przez ilości budynków;
2. §20 ust 4 pkt 2 lit e mpzp, poprzez wykluczenie możliwości wliczenia powierzchni terenu pod nadwieszeniami projektowanych budynków do powierzchni biologicznie czynnej, w sytuacji nie wykazania w dokumentacji projektowej, że naturalna wegetacja roślin i retencja wód opadowych pod nadwieszeniami będzie możliwa;
3. § 5 ust 5 pkt 3 mpzp, poprzez wykazanie spełnienia zasad pierzei eksponowanych projektowanych budynków;
4. § 5 ust 10 mpzp, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dostępność projektowanych budynków dla osób niepełnosprawnych oraz o ograniczonej mobilności.
5. W celu sprawdzenia zgodności załączonej dokumentacji projektowej z ustaleniami mpzp,

każdorazowe egzekwowanie od wnioskodawcy:

1. widoków elewacji z naniesionym na rysunku określeniem graficznym lub opisowym charakterystycznych wyrobów wykończeniowych i kolorystyki - zgodnie z § 21 pkt 1 lit c rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego[[20]](#footnote-20);
2. jednoznacznej informacji czy istniejący drzewostan przeznaczony do wycinki, stanowi bądź nie stanowi starodrzewu - w przypadku inwestycji zlokalizowanej na terenie objętym mpzp osiedla Anin.
3. We wszystkich przypadkach niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia wydanego w

trybie art 35 ust 3 Prawa budowlanego, wydawanie decyzji odmawiającej udzielenia pozwoleniana budowę i zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno- budowlanego - zgodnie z art. 35 ust 5 pkt 1.

1. Każdorazową weryfikację zatwierdzanej dokumentacji projektowej pod względem spójności zapisów i rysunków w poszczególnych częściach projektu w odniesieniu do ustaleń mpzp.
2. Zorganizowanie cyklicznych szkoleń dotyczących obowiązującego prawa materialnego oraz proceduralnego w zakresie realizowanych zadań.
3. 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 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 Pani Renacie Kaznowskiej Zastępczyni Prezydenta m.st Warszawy, Pani Marlenie Happach Dyrektorce Biura Architektury i Planowania Przestrzennego oraz Dyrektorom Biura Kontroli Urzędu m.st. Warszawy.

Z up. PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWAY /-/ Michał Olszewski Zastępca Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy

Do wiadomości:

1. Pani Renata Kaznowska—Zastępczyni Prezydenta m.st Warszawy
2. Pani Marlena Happach - Dyrektorka Шига Architektury i Planowania Przestrzennego

1. Uchwała Nr LXXH/2262/2010 Rady m. st. Warszawy z dnia 18 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Anin (Mazow. z 2010 r. nr 75, poz 1162); [↑](#footnote-ref-1)
2. Uchwała Nr XVI1/417/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Las (Mazow. z 2019 r. poz. 10651); [↑](#footnote-ref-2)
3. Projekty budowlane zatwierdzone [↑](#footnote-ref-3)
4. Projekty budowlane zatwierdzone • ... [↑](#footnote-ref-4)
5. sl [↑](#footnote-ref-5)
6. Ustawa z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz.U.2021.2351 z późn. zm. [↑](#footnote-ref-6)
7. Projekty budowlane zatwierdzone < [↑](#footnote-ref-7)
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002 r. z p. zm. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie {t\_j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225); [↑](#footnote-ref-8)
9. Wyroki: Naczelnego Sądu Administracyjnego z 11 kwietnia 2019 r., sygn. IIOSK1046/18, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 9 września 2020 r., sygn. VII SA/Wa 11/20, LEX Nr 3081935, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 28 października 2020 r., sygn. IV SA/Wa 2730/19, LEX Nr 3110055; [↑](#footnote-ref-9)
10. Projekty budowlane zatwierdzone [↑](#footnote-ref-10)
11. Projekty budowlane zatwierdzone [↑](#footnote-ref-11)
12. Projekty budowlane zatwierdzone r [↑](#footnote-ref-12)
13. Projekty budowlane zatwierdzone [↑](#footnote-ref-13)
14. Projekty budowlane zatwierdzone' [↑](#footnote-ref-14)
15. Projekty budowlane zatwierdzone \* [↑](#footnote-ref-15)
16. Projekty budowlane zatwierdzone

    MZgodnie z definicją podaną na stronie <https://inzvnierbudownfctwa.pl/tynki-w->budownictwie-cz-l/ tynki szlachetne są wykonywane z zapraw szlachetnych, w których skład wchodzą: biały cement pigmenty, kruszywa mineralne szlachetne oraz dodatki dekoracyjne. Mogą również zawierać impregnaty lub dodatki regulujące wiązanie czy twardnienie. Można nadać im różne faktury: nakrapiane, cyklinowane, zmywane, kamieniarskie, gładzone, zacierane. Rodzaje tynków szlachetnych to: sztablatura, stiuki, sgraffito, sztukateria. [↑](#footnote-ref-16)
17. Projekty budowlane [↑](#footnote-ref-17)
18. Projekty budowlane 23 Projekty budowlane [↑](#footnote-ref-18)
19. Projekty budowlane [↑](#footnote-ref-19)
20. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawne szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego - Dz.U.2022.1679 tj. [↑](#footnote-ref-20)