



**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DIK.50.5.2025

Warszawa, 3 lipca 2026

**Pan
Rafał Trzaskowski
Prezydent m.st. Warszawy**

Wystąpienie pokontrolne sporządzone w wyniku kontroli problemowej Prezydenta m.st. Warszawy (Dzielnica Białołęka)

W okresie od 17 do 28 listopada 2025 r. zespół kontrolerów w składzie: Jacek Kosiński – główny specjalista (kierownik zespołu), Paulina Stefanik – specjalista (członek zespołu), działając z upoważnienia Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, przeprowadził w trybie zwykłym kontrolę problemową Prezydenta m.st. Warszawy (Dzielnica Białołęka)¹. Zakresem kontroli objęto terminowość wydawania przez jednostkę kontrolowaną decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rzetelność wprowadzania danych do rejestru wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestru zgłoszeń budowy² w okresie od 1 listopada 2023 r. do 31 października 2025 r. Ponadto w ramach kontroli, w celu zbadania skuteczności prawa, zespół kontrolerów z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego przeprowadził 3 inspekcje w terenie.

W okresie objętym kontrolą stanowisko Prezydenta m.st. Warszawy zajmował Pan Rafał Trzaskowski. Zadania organu administracji architektoniczno-budowlanej wykonywał przy pomocy Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy³. W jego ramach wyodrębniono Urząd Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy⁴, przy pomocy którego zarząd dzielnicy wykonywał m.in. niezastrzeżone dla organów miasta zadania z zakresu architektury i budownictwa o zasięgu dzielnicowym⁵, a członkowie zarządu oraz inni pracownicy urzędu dzielnicy wykonywali zadania z tego obszaru przekazane im na podstawie pełnomocnictw prezydenta⁶. W strukturze

¹ Z siedzibą przy ul. Modlińskiej 197, 03-122 Warszawa.

² Zwanych dalej RWDZ.

³ Art. 18 ust. 1 ustawy z 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2018 r. poz. 1817) w zw. z art. 92 ust. 3 ustawy z 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 107 z późn. zm.) i art. 33 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz § 3 ust. 1 pkt 1 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (załącznik do zarządzenia nr 312/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z 4 kwietnia 2007 w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy z późniejszymi zmianami).

⁴ Zwany dalej urzędem dzielnicy (§ 11 ust. 1 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy).

⁵ § 3 ust. 2 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, § 6 ust. 1 pkt 14 Statutu Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy (załącznik nr 2 do uchwały nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z 14 stycznia 2010 r.).

⁶ § 3 ust. 1 pkt 3 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy.

urzędu dzielnicy powołano Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białoleka⁷. Do zadań tej komórki należało m.in. prowadzenie postępowań administracyjnych w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁸ dla inwestycji niezastrzeżonych do kompetencji Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w Urzędzie m.st. Warszawy⁹ oraz prowadzenie rejestrów wymaganych prawem i przekazywanie ich właściwym organom¹⁰. Zadania w zakresie prowadzenia postępowań należały do zakresu działania utworzonego w ramach WAIb Referatu Architektury i Budownictwa¹¹. Pracami WAIb kierował naczelnik (w okresie objętym kontrolą funkcję tę pełnił Pan Jerzy Leszczelowski), a pracami ww. referatu – kierownik¹². Nadzór nad WAIb z ramienia zarządu dzielnicy sprawowali Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy: Pani Izabela Ziątek, a od 23 maja 2024 r. Pan Mariusz Wajszczak¹³. W okresie objętym kontrolą upoważnienia do prowadzenia postępowań administracyjnych w trybie Prawa budowlanego, w tym wydawania decyzji administracyjnych i postanowień posiadali: Pan Jerzy Leszczelowski – Naczelnik WAIb¹⁴, Pan Mateusz Bieńko¹⁵ oraz Pani Anna Dzido¹⁶ – pracownicy Referatu Architektury i Budownictwa w WAIb.

W okresie od 1 listopada 2023 r. do 30 października 2025 r., zadania związane z załatwianiem wniosków o pozwolenie na budowę wykonywało od 9 do 11 pracowników WAIb¹⁷. W tym okresie na jednego pracownika przypadało średnio 108 spraw dotyczących pozwoleń na budowę. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami¹⁸, osoby odpowiedzialne za wydawanie pozwoleń na budowę realizowały także (...) *zadania związane z: udzielaniem odpowiedzi na wnioski dot. udostępnienia informacji publicznych, udzielaniem odpowiedzi dot. interpelacji, zgłoszeniami, wznowieniami postępowań, wygaszeniem i uchynieniami decyzji, wydawaniem zaświadczeń (...), wydawaniem decyzji ZRID (...), odpowiedziami na pisma ogólne (...)*

⁷ § 4 pkt 2 wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Urzędu Dzielnicy Białoleka Miasta Stołecznego Warszawy w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy z 11 kwietnia 2022 r. (zarządzenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 575/2022); Wydział Architektury i Budownictwa zwany dalej WAIb.

⁸ Dz.U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm., zwana dalej Prawem budowlanym.

⁹ Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 21 załącznika do Regulaminu Organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy do zadań tego biura należało prowadzenie postępowań administracyjnych dla inwestycji: stanowiących obiekty kubaturowe o powierzchni całkowitej powyżej 15.000 m², o wysokości powyżej 30 m, przedstawicielstw dyplomatycznych i urzędów konsularnych państw obcych oraz organizacji międzynarodowych, naczelnych i centralnych organów administracji państwowej, wykraczających swoim zasięgiem poza granice dzielnicy oraz dotyczących dróg publicznych z wyjątkiem dróg gminnych.

¹⁰ § 12 pkt 6 i 8 wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Urzędu Dzielnicy Białoleka Miasta Stołecznego Warszawy w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy.

¹¹ § 13 pkt 1 wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Urzędu Dzielnicy Białoleka Miasta Stołecznego Warszawy w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy.

¹² Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 20 listopada 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹³ § 1 pkt IV uchwał Zarządu Dzielnicy Białoleka Miasta Stołecznego Warszawy nr: 1986/2023 z 10 maja 2023 r. i 2291/2024 z 28 lutego 2024 r., oraz § 1 pkt 5 uchwał Zarządu Dzielnicy Białoleka Miasta Stołecznego Warszawy nr: 1/2024 z 23 maja 2024 r., 309/2025 z 26 marca 2025 r., 461/2025 z 9 lipca 2025 r. i 462/2025 z 10 lipca 2025 r. w sprawie podziału zadań pomiędzy Członków Zarządu Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy.

¹⁴ Upoważnienie nr 2487/2006 z 1 sierpnia 2008 r., znak: GP-0159/2487/2008 oraz upoważnienie z 14 listopada 2025 r., znak: GP-OR.0052.2874.2025.

¹⁵ Upoważnienie z 1 sierpnia 2025 r., znak: GP-OR.0052.1996.2025.

¹⁶ Upoważnienie z 23 września 2008 r., znak: GP-0159/3207/2008.

¹⁷ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 20 listopada 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁸ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 20 listopada 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

Obowiązki związane z wprowadzaniem danych do RWDZ były realizowane przez 2 pracowników WAiB¹⁹. Były to jedyne osoby posiadające certyfikaty użytkownika RWDZ (w roli redaktora).

Zgodnie z przekazanymi informacjami²⁰, w okresie objętym kontrolą, pracownicy WAiB brali udział w 2 szkoleniach obejmujących obszary objęte niniejszą kontrolą. Dotyczyły one tematyki pozwoleń na budowę i zgłoszeń lub Kodeksu postępowania administracyjnego²¹. Brało w nich udział w sumie 6 pracowników. Natomiast żaden z pracowników WAiB nie uczestniczył w szkoleniu dotyczącym prowadzenia RWDZ. Jednostka kontrolowana nie posiadała wiedzy, żeby takie szkolenia były organizowane.

Zgodnie z przekazanymi informacjami²² funkcja kontroli i nadzoru wobec pracowników WAiB (...) realizującymi zadania związane z prowadzeniem postępowań w sprawie pozwoleń na budowę oraz wprowadzaniem danych do systemu RWDZ sprawowana jest w sposób wieloetapowy i obejmuje zarówno nadzór organizacyjny, jak i merytoryczny. W celu monitorowania terminowości oraz prawidłowego prowadzenia spraw wprowadzono w Wydziale program ERWIN, służący do rejestracji wpływających wniosków oraz kontroli przebiegu postępowań. Pracownicy sekretariatu, po wpływie wniosków do Wydziału, rejestrują je w systemie ERWIN, przypisują do właściwych pracowników merytorycznych zgodnie z dekreacją, a następnie wprowadzają dane wynikające z wpływu wniosków do systemu RWDZ. Nadzór nad wykonywaniem czynności merytorycznych przez pracowników prowadzących postępowania sprawuje Kierownik Referatu Architektury oraz Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białoleka. Kontrola ta realizowana jest przede wszystkim poprzez weryfikację kompletności i poprawności dokumentów przygotowanych do podpisu, bieżący nadzór nad terminowością załatwiania spraw oraz monitorowanie zgodności prowadzonych czynności z obowiązującymi przepisami. Pracownicy merytoryczni dokonują wprowadzania do programu ERWIN informacji o wydawanych dokumentach i podejmowanych rozstrzygnięciach w toku prowadzonego postępowania. Dane te są następnie weryfikowane przez pracowników sekretariatu, którzy po ich sprawdzeniu dokonują ostatecznego wprowadzenia odpowiednich informacji do systemu RWDZ. Pracownicy sekretariatu podlegają bezpośrednio Naczelnikowi Wydziału Architektury i Budownictwa, który sprawuje nad nimi nadzór organizacyjny oraz kontrolny, zapewniając prawidłowe i terminowe wykonywanie czynności związanych z obsługą postępowań oraz z wprowadzaniem danych do systemów teleinformatycznych.

Według udzielonych wyjaśnień²³ w okresie objętym kontrolą do Prezydenta m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) wpłynęło 1081 wniosków o pozwolenie na budowę, z których 808 zakończyło się wydaniem decyzji, 41 zostało pozostawionych bez rozpatrzenia, 25 przekazano zgodnie z właściwością innej jednostce, w 5 odmówiono wszczęcia postępowania, a 202, na dzień udzielenia informacji, wciąż było w toku rozpatrywania. Do jednostki kontrolowanej wpłynęło również 341 zgłoszeń budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 3 Prawa budowlanego. Natomiast z analizy RWDZ wynika, że jednostka kontrolowana zarejestrowała 969 wniosków i 342 zgłoszenia z ww. okresu. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami²⁴ różnica w liczbie wniosków o pozwolenie na budowę (...) wynikała z wygenerowania raportu

¹⁹ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 20 listopada 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

²⁰ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 20 listopada 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

²¹ Ustawa z 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.), zwana dalej k.p.a.

²² Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

²³ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 20 listopada 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

²⁴ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

z wewnętrznego systemu ERWIN na niewłaściwy dzień, tj. 07.11.2025 r., co spowodowało uwzględnienie szerszego zakresu czasowego niż objęty kontrolą. Prawidłowa liczba wniosków PB obejmująca okres od 1.11.2023 r. do 31.10.2025 r. wynosi 1070. Rozbieżność pomiędzy liczbą wniosków w wewnętrznym rejestrze (1070) a liczbą wniosków zarejestrowanych w systemie RWDZ (969) wynika z następujących przyczyn: 97 spraw stanowiły wnioski o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę, które zgodnie z zasadami nie podlegają wprowadzaniu do systemu RWDZ, 4 wnioski, po ich zarejestrowaniu w wewnętrznym rejestrze (poz. 7), zostały przekazane do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, zgodnie z właściwością rzeczową organu i w związku z tym nie zostały wprowadzone do systemu RWDZ (...). Niezgodność pomiędzy liczbą zgłoszeń wskazaną przez Wydział (341) a liczbą zgłoszeń widniejących w systemie RWDZ (342) wynika z faktu, iż jeden z wniosków – złożony w formie elektronicznej pod nr ePUAP/128730/24 – został błędnie potraktowany przez system jako odrębne zgłoszenie, podczas gdy w rzeczywistości stanowił uzupełnienie do wcześniej procedowanego zgłoszenia.

Ocenę sposobu prowadzenia rejestrów przez jednostkę kontrolowaną, w tym pod kątem zasadności dokonywania wpisów przedstawiono w dalszej części niniejszego dokumentu.

Jednostka kontrolowana przekazała²⁵, że w okresie od 1 listopada 2023 r. do 30 października 2025 r. nie była kontrolowana w obszarach objętych niniejszą kontrolą.

Zgodnie z przekazanymi informacjami²⁶ w okresie objętym kontrolą (...) nie odnotowano wpływu postanowień nakładających na Prezydenta m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) kary za nieterminowe wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Jednostka kontrolowana nie posiada przy tym wiedzy o ewentualnych toczących się postępowaniach w przedmiocie nałożenie kar z ww. tytułu.

Ocena ogólna

Negatywnie ocenia się działalność Prezydenta m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) w zakresie terminowości wydawania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę oraz rzetelności wprowadzania danych do rejestru wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestru zgłoszeń budowy.

Z ustaleń kontrolnych wynika, że Prezydent m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) prawidłowo interpretuje przepisy wiążące organ w zakresie terminów, w jakich powinny być załatwiane wnioski w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę uznając²⁷, że termin ten wynika z art. 35 Kodeksu postępowania administracyjnego²⁸.

Analiza terminowości załatwiania skontrolowanych spraw wykazała, że żadna z nich nie została rozpatrzona w terminie przekraczającym 2 miesiące. Kontrola wykazała jednak, że Prezydent m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) podejmował niektóre działania z opóźnieniem, w szczególności na etapie merytorycznej analizy wniosku o pozwolenie na budowę.

Negatywny wpływ na termin wydania decyzji w badanych sprawach miały również liczne przypadki, w których jednostka kontrolowana wzywała inwestorów do usunięcia braków lub uzupełnienia nieprawidłowości bez oparcia w przepisach prawa lub stanie faktycznym spraw.

Ustalenia kontroli w zakresie terminowości prowadzenia postępowań skutkowały negatywną oceną działalności jednostki kontrolowanej w tym obszarze.

²⁵ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 20 listopada 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

²⁶ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 20 listopada 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

²⁷ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 20 listopada 2025 r., znak: UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

²⁸ Ustawa z 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zwana dalej k.p.a.

Analiza danych zamieszczonych w RWDZ wykazała, że w działalności Prezydenta m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) nie występują opóźnienia we wprowadzaniu wniosków i zgłoszeń do rejestru (tylko 1 zgłoszenie zostało zarejestrowane ze zwłoką). W skontrolowanych sprawach wystąpiły jednak przypadki, w których dane wprowadzone do rejestru były niekompletne lub niezgodne ze stanem faktycznym wynikającym z akt sprawy. Wśród występujących rozbieżności i braków znajdowały się również takie, które dotyczyły informacji przekazywanej do organu wyższego stopnia na temat zdarzeń mających wpływ na ustalenie terminu wydania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę.

Całokształt ustaleń kontrolnych w zakresie prowadzenia RWDZ stanowi uzasadnienie dla pozytywnej oceny działalności Prezydenta m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) w tym obszarze, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

I. Oceny częściowe

1. Negatywnie ocenia się działalność Prezydenta m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) w zakresie terminowości wydawania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę

Kontroli poddano 30 spraw, w tym:

- 10²⁹, w których według danych z RWDZ przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na budowę nie wzywano do uzupełnienia braków formalnych wniosku lub usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym;
- 10³⁰, w których według danych z RWDZ przed udzieleniem pozwolenia na budowę wzywano do uzupełnienia braków formalnych wniosku lub nakładano obowiązek usunięcia nieprawidłowości o charakterze materialnym;
- 5³¹, w których według danych z RWDZ umorzono postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę,
- 5³², które według danych z RWDZ na dzień wystosowania zawiadomienia o kontroli były niezakończone.

W 3 sprawach³³ jednostka kontrolowana wezwiała wnioskodawców do usunięcia braków o charakterze formalnym³⁴. W 1 przypadku³⁵ czynności tej dokonano ze zwłoką, tj. po upływie 14 dni (termin ten wyniósł 20 dni) od daty wpływu wniosku, co stanowi nieprawidłowość. Z udzielonych wyjaśnień³⁶ wynika, że (...) *opóźnienie to było związane z obciążeniem pracą*

²⁹ UD-II-WAB.6740.379.2023, UD-II-WAB.6740.17.2024, UD-II-WAB.6740.201.2024, UD-II-WAB.6740.355.2024, UD-II-WAB.6740.376.2024, UD-II-WAB.6740.497.2024, UD-II-WAB.6740.599.2024, UD-II-WAB.6740.104.2025, UD-II-WAB.6740.241.2025, UD-II-WAB.6740.342.2025.

³⁰ UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.132.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.50.2025, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025.

³¹ UD-II-WAB.6740.382.2023, UD-II-WAB.6740.96.2024, UD-II-WAB.6740.368.2024, UD-II-WAB.6740.644.2024, UD-II-WAB.6740.240.2025.

³² UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

³³ UD-II-WAB.6740.132.2024, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.50.2025.

³⁴ W trybie art. 64 § 2 k.p.a.

³⁵ UD-II-WAB.6740.132.2024.

³⁶ Zgodnie z art. 33 ust. 6 Prawa budowlanego w przypadku wezwania do usunięcia braków innych niż braki, o których mowa w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, stosuje się art. 64 § 2 k.p.a. z tym, że wezwanie wnoszącego do usunięcia braków nie powinno nastąpić później niż po upływie 14 dni od dnia wpływu wniosku.

pracownika prowadzącego sprawę (...). Dodatkowo czas przeznaczony na prowadzenie spraw jest regularnie przerywany obowiązkami o charakterze usługowym, takimi jak:

- konieczność odszukiwania w archiwum dokumentów niezbędnych do rozstrzygnięcia spraw;
- obsługa interesantów;
- odbieranie połączeń telefonicznych, w znacznej części niezwiązanych z prowadzonym postępowaniem.

Czynności te w sposób istotny absorbują czas pracy i ograniczają możliwość nieprzerwanego prowadzenia postępowań merytorycznych. Mając na względzie powyższe okoliczności, należy wskazać, iż wezwanie zostało wydane bez zbędnej zwłoki, w realnym możliwym terminie, biorąc pod uwagę obciążenie pracownika oraz organizację pracy w Wydziale.

Skutkiem powyższej nieprawidłowości było nieosiągnięcie celu, któremu służy regulacja zawarta w art. 33 ust. 6 Prawa budowlanego, tj. przyspieszenia działania organów wydających pozwolenie na budowę i skrócenia w praktyce czasu oczekiwania na wydanie decyzji³⁷.

W wezwaniach wyznaczano termin 7 lub 14 dni na uzupełnienie podania. W 1 sprawie³⁸ wnioskodawca nie usunął wskazanych przez organ braków. W tym przypadku, przed upływem terminu na dokonanie uzupełnień, do organu wpłynęło pismo inwestora z informacją o wycofaniu wniosku o pozwolenie na budowę. Prezydent m.st. Warszawy zakończył sprawę decyzją umarzającą postępowanie. Jednostka kontrolowana wyjaśniła³⁹, że organ w sposób błędny zakończył sprawę. W analizowanym przypadku nie należało umarzać postępowania ze względu na wycofanie wniosku przez Inwestora, tylko pozostawić wniosek bez rozpoznania informując o tym wnioskodawcę.

W 6 sprawach jednostka kontrolowana wystosowywała do stron zawiadomienie o wszczęciu postępowania. Pisma w tej sprawie wystosowywano w terminie:

- nieprzekraczającym miesiąca od daty wpływu kompletnego wniosku w 4 sprawach⁴⁰,
- przekraczającym miesiąc, a nieprzekraczającym 2 miesięcy od daty wpływu kompletnego wniosku w 2 sprawach⁴¹.

W sprawach, w których organ nie dokonywał zawiadomień o wszczęciu postępowania jedynymi uczestnikami postępowań były strony wnioskujące.

Niezależnie od powyższego w 1 sprawie⁴² Prezydent m.st. Warszawy (Dzielnica Białołęka) wydał decyzję w sprawie pozwolenia na budowę przed doręczeniem wszystkim stronom zawiadomienia o wszczęciu postępowania. W wyjaśnieniach⁴³ jednostka kontrolowana wskazała, że pierwotnie pracownicy Wydziału wyznaczyli obszar oddziaływania projektowanej inwestycji w oparciu o informację (...) zawartą w części opisowej do projektu zagospodarowania terenu (...). Dokonana analiza części rysunkowej projektu (...) wykazała, iż z uwagi na sytuowanie przydomowej oczyszczalni ścieków, tutejszy organ uznał za stosowne rozszerzyć obszar oddziaływania projektowanej inwestycji na działki sąsiednie, w związku

³⁷ Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (druk nr 2710 z 26 sierpnia 2014 r.), s. 13. Przepis wprowadzony ustawą z 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 443).

³⁸ UD-II-WAB.6740.382.2023.

³⁹ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

⁴⁰ UD-II-WAB.6740.17.2024, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.497.2024, UD-II-WAB.6740.599.2024.

⁴¹ UD-II-WAB.6740.376.2024, UD-II-WAB.6740.639.2024.

⁴² UD-II-WAB.6740.599.2024.

⁴³ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

z czym (...) powiadomił strony o toczącym się postępowaniu, a następnie nie czekając na zwrotne potwierdzenia odbioru zawiadomień, udzielił pozwolenia na budowę (...).

W 15 skontrolowanych sprawach Prezydent m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) wydał postanowienie nakładające obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji⁴⁴. Czynności tej dokonywano w terminie:

- nieprzekraczającym 14 dni od daty wpływu kompletnego wniosku w 4 sprawach⁴⁵,
- przekraczającym 14 dni, ale nie przekraczającym miesiąca od daty wpływu kompletnego wniosku w 2 sprawach⁴⁶, co stanowi uchybienie,
- przekraczającym miesiąc w 9 sprawach⁴⁷, co stanowi nieprawidłowość.

W wyjaśnieniach⁴⁸ wskazano, że postanowienia wydano z opóźnieniem w wyniku (...) *dużej liczby prowadzonych spraw oraz konieczności szczegółowej analizy złożonego wniosku i załączonej dokumentacji. Organ każdorazowo dokonuje weryfikacji kompletności i zgodności dokumentów z obowiązującymi przepisami, co w przypadku zwiększonego obciążenia sprawami może wydłużyć czas niezbędny do przygotowania i wydania stosownego rozstrzygnięcia.*

Skutkiem ww. nieprawidłowości było wydłużenie czasu załatwienia sprawy.

Termin na usunięcie nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji wyznaczano poprzez wskazanie liczby dni (14, 21 lub 30) od daty doręczenia postanowienia. W 4 przypadkach⁴⁹ był on wydłużany na wniosek inwestora, a nowy termin wyznaczano zgodnie z żądaniem wnioskodawcy.

W 12 sprawach⁵⁰ obowiązki nałożone ww. postanowieniami nie znajdowały oparcia w przepisach prawa albo stanie faktycznym sprawy, co stanowi nieprawidłowość. Jednostka kontrolowana wzywała inwestorów do:

- Wskazania na części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu miejsc postojowych w garażu⁵¹.

W wyjaśnieniach⁵² jednostka kontrolowana wskazała, że (...) *nałożony obowiązek (...) miał na celu umożliwienie jednoznacznej weryfikacji (...) oraz zapewnienie kompletności i czytelności dokumentacji projektowej zgodnie z § 15 ust. 2 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.*

⁴⁴ W trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

⁴⁵ UD-II-WAB.6740.132.2024, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025.

⁴⁶ UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.471.2024.

⁴⁷ UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.644.2024, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

⁴⁸ Pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 i 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

⁴⁹ UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025.

⁵⁰ UD-II-WAB.6740.132.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023.

⁵¹ UD-II-WAB.6740.639.2024.

⁵² Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

Należy zaznaczyć, że określenie w projekcie architektoniczno-budowlanym funkcji danego pomieszczenia jako garażu jest wystarczające do stwierdzenia, że będzie ono przeznaczone do przechowywania samochodu. Dodatkowe wskazywanie w projekcie zagospodarowania działki lub terenu, że w garażu będzie zlokalizowane stanowisko postojowe jest zbędne. Obowiązku takiego nie formułują także szczegółowe przepisy regulujące zawartość części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu⁵³.

- Zawarcia w legendzie zamieszczonej na rysunku projektu zagospodarowania terenu informacji, że przyłącza i zjazd nie są objęte zakresem opracowania⁵⁴.

W wyjaśnieniach⁵⁵ jednostka kontrolowana wskazała, że nakładając obowiązek kierowała się (...) *potrzebą doprowadzenia projektu budowlanego do zgodności ze złożonym wnioskiem o pozwolenie na budowę i ustaleniami decyzji (...) o warunkach zabudowy (...), której załącznik graficzny wskazywał granice terenu dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z art. 33 ust 1a ustawy Prawo budowlane pozwolenie na budowę obiektu budowlanego może nie obejmować przyłączy wymienionych w art. 29 ust 1 pkt 23, w związku z powyższym mogą być realizowane według odrębnej procedury. Zjazd z drogi gminnej (...) na podstawie art. 29 ust 2 pkt 11 ustawy Prawo budowlane nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia. Zgodnie z § 15. ust. 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu określa układ komunikacji wewnętrznej terenu przedstawiony w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej komunikacji zewnętrznej. W tym przypadku uznano, że na rysunku należy wskazać miejsce połączenia wewnętrznego układu (na terenie inwestycji) dojazdu z komunikacją zewnętrzną czy to istniejącą czy dopiero projektowaną, ale nie oznacza to, że konieczne jest również przedstawienie w PZT np. projektu zjazdu. Zjazdy z dróg publicznych co do zasady (z wyjątkami) nie wymagają pozwolenia na budowę i w zależności od klasy drogi realizuje się je na podstawie odrębnego zgłoszenia lub w procedurze uzgodnienia z zarządcą drogi.*

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy zwrócić uwagę, że obowiązek nałożony przez Prezydenta m.st. Warszawy nie sprowadzał się do dostosowania projektu zagospodarowania terenu do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy czy przepisów techniczno-budowlanych. Wskazywał on konkretny wymóg zawarcia określonej informacji w legendzie zamieszczonej na rysunku. Takie wskazanie nie znajduje podstaw w obowiązujących przepisach prawa. Z rozporządzenia Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wynika, że legenda ma służyć objaśnieniu zawartych na rysunku oznaczeń⁵⁶. Nie jest ona przeznaczona do zawierania wyjaśnień, co do zakresu projektu.

- Przedłożenia warunków przyłączenia obiektu do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej⁵⁷ albo gazowej (lub umowy z gestorem sieci gazowej)⁵⁸.

W wyjaśnieniach⁵⁹ jednostka kontrolowana wskazała, że (...) *w dokumentacji projektowej brak było jednoznacznego potwierdzenia, że projektowana inwestycja będzie miała możliwość podłączenia do miejskich sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Z uwagi na zapis w MPZP, który warunkuje realizację zabudowy takim podłączeniem, organ – w celu*

⁵³ § 15 rozporządzenia Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.).

⁵⁴ UD-II-WAB.6740.61.2024.

⁵⁵ Pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

⁵⁶ § 9 ust. 1 pkt 1 lit. a rozporządzenia Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

⁵⁷ UD-II-WAB.6740.140.2025.

⁵⁸ UD-II-WAB.6740.480.2025.

⁵⁹ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

weryfikacji zgodności zamierzenia z planem – zobowiązał inwestora do przedłożenia warunków technicznych przyłączenia wydanych przez właściwego operatora sieci (MPWiK). Dokument ten stanowi dowód, że istnieje techniczna możliwość realizacji wymogu planu (...).

W odniesieniu do nałożenia obowiązku przedłożenia warunków przyłączenia do sieci gazowej lub umowy z gestorem sieci organ wyjaśnił⁶⁰, że (...) *pierwotnie przedłożony (...) projekt zagospodarowania terenu nie pozwalał na jednoznaczne określenie przebiegu projektowanej instalacji, w szczególności jej lokalizacji oraz sposobu włączenia do istniejącej sieci gazowej. Z uwagi na liczne rozbieżności pomiędzy częścią tekstową a rysunkową dokumentacji, a w szczególności dotyczącą umiejscowienia szafki gazowej oraz punktu przyłączenia do sieci, Organ zwrócił się do Inwestora o przedstawienie wyjaśnień dotyczących faktycznego przebiegu planowanej instalacji (...). W przeszłości dla tej samej inwestycji obejmującej osiedle jednorodzinnych domów szeregowych (...) wydawano zróżnicowane warunki przyłączeniowe. Różnice te dotyczyły w szczególności lokalizacji szafek gazowych, które w części budynków sytuowano na elewacji, natomiast w innych przypadkach na murkach stanowiących przegrodę pomiędzy sąsiednimi działkami, jak również sposobu i miejsca ich włączenia do sieci gazowej. Z uwagi na powyższe, a także fakt, że przedłożony rysunek zagospodarowania terenu również ze względu na swoją nieczytelność nie umożliwiał jednoznacznego odczytania przebiegu projektowanej instalacji, Organ (...) zobowiązał Inwestora do przedłożenia warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej lub umowy z gestorem sieci zawierających informacje dotyczące wymagań technicznych określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne dla wnioskowanej inwestycji*

W odniesieniu do powyższego należy wskazać, że procedura opisana w art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego służy do usuwania nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji, a nie do wyjaśnienia powziętych w sprawie wątpliwości. Natomiast w omawianych przypadkach, nawet jeśli jednostka kontrolowana miałaby uzasadnioną potrzebę ustalenia, czy istnieje realna możliwość przyłączenia projektowanego obiektu do sieci uzbrojenia terenu lub wyjaśnienia szczegółów przebiegu instalacji i miejsca wykonania przyłącza, to nadal nie miała podstaw żądania od inwestora dokumentów, które nie są wymagane w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

- Przedłożenia, w przypadku projektowania instalacji gazowej, projektu architektoniczno-budowlanego tej instalacji⁶¹.

W wyjaśnieniach⁶² jednostka kontrolowana wskazała, że (...) *Inwestor nie wskazał jednoznacznie, czy instalacja gazowa będzie zatwierdzana w ramach tego samego postępowania, czy w odrębnym postępowaniu administracyjnym. W związku z tym, w celu zapewnienia kompletności i zgodności dokumentacji projektowej, wskazano konieczność dołączenia projektu architektoniczno-budowlanego do dokumentacji dotyczącej projektowanej instalacji gazowej. Do instalacji gazu zgodnie z art. 30 ust. 4c Pb należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4. Organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonuje jego sprawdzenia w zakresie, o którym mowa w art. 35 ust. 1.*

W nawiązaniu do ww. wyjaśnień należy przede wszystkim wskazać, że przywołane przez jednostkę kontrolowaną przepisy nie dotyczą postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, a zgłoszenia robót budowlanych polegających na instalowaniu wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych. Nie znajdują zatem zastosowania do spraw, w których stwierdzono nieprawidłowość. Wymaga również podkreślenia, że instalacja gazowa, zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego nie

⁶⁰ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

⁶¹ UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024.

⁶² Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

stanowi odrębnego obiektu budowlanego, a jest częścią składową budynku, budowli lub obiektu małej architektury, w którym jest wykonana.

W przypadku omawianych postępowań, które dotyczyły budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie było podstaw do żądania przedłożenia projektu architektoniczno-budowlanego instalacji. Projekt budowlany powinien obejmować całość zamierzenia, tj. w omawianych sprawach budynki wraz z ewentualnymi instalacjami. Przy tym, na gruncie obowiązujących przepisów, w projekcie architektoniczno-budowlanym powinny znaleźć się jedynie informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego⁶³, natomiast szczegółowe rozwiązania w tym zakresie zamieszczane są w projekcie technicznym⁶⁴.

Należy dodatkowo wskazać, że w 1 z ww. spraw⁶⁵ oprócz opisanego powyżej obowiązku wezwano inwestora również do uzupełnienia projektu architektoniczno-budowlanego o opis i rysunki dotyczące projektowanej instalacji gazowej. Jak wskazano powyżej żądanie takie jest nieuprawnione na gruncie przepisów regulujących zakres i formę projektu budowlanego. Dodatkowo jednak sformułowanie 2 obowiązków o odmiennej treści dotyczących tego samego zagadnienia powoduje, że niejasne jest do jakich działań jednostka kontrolowana wezwiała inwestora.

- Przedłożenia oświadczenia projektanta o możliwości podłączenia planowanej inwestycji do sieci ciepłowniczej, które zostało przez inwestora przedłożone w ramach wcześniejszego uzupełnienia braków wskazanych w wezwaniu⁶⁶.

W wyjaśnieniach⁶⁷ jednostka kontrolowana wskazała, że (...) *przedłożenia oświadczenia projektanta o możliwości podłączenia planowanej inwestycji do sieci ciepłowniczej zażądano omyłkowo. Po wysłaniu wezwania, inspektor prowadzący sprawę zajął się sprawdzaniem całości projektu formułując jednocześnie punkty do ewentualnego postanowienia o brakach w przedmiotowej dokumentacji, brak oświadczenia był jednym z nich. Po wpływie uzupełnienia nie usunięto przez omyłkę tego punktu z przygotowywanego pisma.*

- Uzupełnienia opinii geotechnicznej o warunki gruntowe⁶⁸.

W wyjaśnieniach⁶⁹ jednostka kontrolowana wskazała, że (...) *w dokumentacji projektowej stwierdzono, że przedłożona opinia geotechniczna nie zawierała pełnych danych dotyczących warunków gruntowych, co uniemożliwiało jednoznaczną ocenę prawidłowości posadowienia obiektu. Z uwagi na bezpieczeństwo konstrukcji oraz wymogi przepisów techniczno-budowlanych, organ zobowiązał inwestora do uzupełnienia opinii o brakujące informacje (...). Obowiązek został nałożony w celu realizacji ustawowego zadania organu wynikającego z art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, tj. sprawdzenia zgodności projektu z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji poprzez właściwe posadowienie obiektu w odniesieniu do warunków gruntowo-wodnych (...).*

W nawiązaniu do przedstawionych wyjaśnień należy zwrócić uwagę, że zawartość opinii geotechnicznej, określa § 8 rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków

⁶³ § 20 ust. 1 pkt 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

⁶⁴ § 23 pkt 7 oraz § 24 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

⁶⁵ UD-II-WAB.6740.273.2024.

⁶⁶ UD-II-WAB.6740.132.2024.

⁶⁷ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

⁶⁸ UD-II-WAB.6740.140.2025.

⁶⁹ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

posadawiania obiektów budowlanych⁷⁰. Zgodnie z tym przepisem wspomniana opinia powinna ustalać przydatność gruntów na potrzeby budownictwa oraz wskazywać kategorię geotechniczną obiektu budowlanego. Warunki gruntowe stanowią jeden z czynników branych pod uwagę przy określaniu kategorii geotechnicznej⁷¹ i nie ma obowiązku wskazywania ich w opinii geotechnicznej.

- Naniesienia poziomu wód gruntowych na rysunek przekroju budynku⁷².

W wyjaśnieniach⁷³ wskazano, że podstawą do nałożenia obowiązku były m.in.: art. 34 ust. 3 pkt 2 lit. d Prawa budowlanego oraz art. 389 ustawy z 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne⁷⁴, zgodnie z którym, w ocenie jednostki kontrolowanej, (...) *pozwolenie wodnoprawne jest wymagane m.in. w przypadku wykonywania urządzeń wodnych lub robót mogących wpływać na stosunki wodne, w tym odwodnienia wykopów (...). W dokumentacji projektowej brak było jednoznacznego wskazania poziomu wód gruntowych na rysunku przekroju budynku. Informacja ta jest kluczowa dla oceny, czy realizacja inwestycji będzie wymagała odwodnienia wykopów, co mogłoby skutkować koniecznością uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zgody wodnoprawnej. W celu rzetelnego ustalenia stanu faktycznego i zapewnienia zgodności z przepisami Prawa wodnego, organ zobowiązał inwestora do naniesienia poziomu wód gruntowych na rysunek przekroju budynku (...).*

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że trwałe odwadnianie wykopów budowlanych wymaga zgłoszenia wodnoprawnego, o czym jest mowa w art. 394 ust. 1 pkt 5 Prawa wodnego. Niezależnie od tej kwestii wymaga powtórzenia, że uprawnienie określone w art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego służy jedynie usuwaniu nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji, a nie wyjaśnianiu wątpliwości powziętych przez organ prowadzący postępowanie. Przepisy prawa budowlanego określające zawartość projektu budowlanego nie wymagają przy tym, aby w części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego należało określać poziom wód gruntowych.

- Określenia w projekcie architektoniczno-budowlanym poziomu wód gruntowych oraz warunków posadowienia budynku⁷⁵.

W wyjaśnieniach⁷⁶ jednostka kontrolowana wskazała, że (...) *zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020. 1609 ze zm.) § 20. 1. 5) projekt architektoniczno-budowlany w części opisowej powinien zawierać „opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego”; z uwagi na brak tych danych w przedłożonym projekcie będącym załącznikiem do omawianego wniosku, poproszono o uzupełnienie - poziom wód gruntowych w zestawieniu z wybranym przez projektanta sposobem fundamentowania/posadowienia projektowanego budynku narzuca/generuje kategorię geotechniczną i określa warunki posadowienia.*

W związku z powyższym należy zgodzić się, że część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego powinna zawierać opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego. Brak jest jednak przepisu, na podstawie którego można by wymagać, żeby w projekcie został określony poziom wód gruntowych. W kwestii posadowienia obiektu należy zwrócić uwagę, że informacja o sposobie posadowienia dotyczy zasadniczo rodzaju zastosowanego w obiekcie fundamentu. Warunki

⁷⁰ Dz.U. poz. 463.

⁷¹ § 4 rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

⁷² UD-II-WAB.6740.140.2025.

⁷³ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleśka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

⁷⁴ Dz.U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.

⁷⁵ UD-II-WAB.6740.132.2024.

⁷⁶ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleśka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

posadowienia ustalane są na wcześniejszym etapie inwestycji (przedstawia się je w formie opinii geotechnicznej, dokumentacji badań podłoża gruntowego lub projektu geotechnicznego) i stanowią podstawę do zastosowania właściwego powiązania obiektu z gruntem.

- Przedłożenia dokumentu potwierdzającego wyłączenie gruntów z produkcji rolnej⁷⁷.

W wyjaśnieniach⁷⁸ wskazano, że, działki na których przewidziano inwestycje oznaczone były, jako użytki S-RIVb, RIVa, RIVb lub RV.

Dla ww. klas obowiązków uzyskania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej powstaje wyłącznie w przypadku, gdy grunty te mają charakter organiczny, co wynika z art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy. W toku prowadzonego postępowania nie było możliwe jednoznaczne ustalenie, na podstawie dostępnych danych ewidencyjnych, czy grunty (...) mają charakter mineralny czy organiczny. Z tego względu, w celu prawidłowego zastosowania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz dla zapewnienia zgodności zamierzenia inwestycyjnego z obowiązującym porządkiem prawnym, konieczne było zobowiązanie inwestora do przedłożenia decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej bądź dokumentu potwierdzającego brak obowiązku jej uzyskania.

W związku z powyższym wymaga zaznaczenia, że organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien nakładać obowiązek przedłożenia określonego dokumentu po ustaleniu, że jest on w danym przypadku wymagany. W zakresie ww. spraw należy dodatkowo zwrócić uwagę, że z mapy glebowo-rolniczej⁷⁹ wynika, że na terenach objętych inwestycjami znajdują się: czarne ziemie zdegradowane i ziemie szare (Dz) lub gleby brunatne wylugowane (Bw). Nie są to gleby organiczne do których, zgodnie z „Systematyką gleb Polski”⁸⁰, zaliczają się gleby torfowe, limnowe, murszowe i ściółkowe.

W omawianym kwestii należy dodatkowo zwrócić uwagę, że Prezydent m.st. Warszawy będąc zarówno organem administracji architektoniczno-budowlanej, jak i organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych jest w stanie ustalić na podstawie informacji własnych, czy dany grunt wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej.

- Przedłożenia analizy akustycznej pompy ciepła⁸¹.

W wyjaśnieniach⁸² wskazano, że (...) w dokumentacji projektowej przewidziano zastosowanie pomp ciepła jako źródła ogrzewania. Urządzenia te są źródłem hałasu, który może oddziaływać na otoczenie, w szczególności na tereny zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na obowiązek zapewnienia zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i komfortu akustycznego, organ zobowiązał inwestora do przedłożenia analizy akustycznej potwierdzającej, że eksploatacja pomp ciepła nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu oraz do wskazania ich lokalizacji na działce w celu oceny wpływu na sąsiednie nieruchomości (...).

Zakres obowiązków możliwych do nałożenia w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego został już omówiony we wcześniejszej części niniejszego dokumentu. Jednocześnie należy zaznaczyć, że katalog dokumentów, jakie należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na

⁷⁷ UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

⁷⁸ Pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

⁷⁹ Dostępnej pod adresem <https://mapy.geoportal.gov.pl>.

⁸⁰ Systematyka gleb Polski, 2019, Polskie Towarzystwo Gleboznawcze, Komisja Genezy Klasyfikacji i Kartografii Gleb. Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Polskie Towarzystwo Gleboznawcze, Wrocław – Warszawa.

⁸¹ UD-II-WAB.6740.140.2025.

⁸² Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

budowę został wyczerpująco określony w art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, a wymaganą treść projektu budowlanego określa art. 34 Prawa budowlanego oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Z żadnego z powyższych aktów prawnych nie wynika, że inwestor w celu uzyskania pozwolenia na budowę jest zobowiązany do przedłożenia analizy akustycznej pomy ciepła.

- Przedłożenia dokumentów potwierdzających legalność istniejących obiektów budowlanych⁸³.

W wyjaśnieniach⁸⁴ wskazano, że obowiązek został nałożony (...) *w celu prawidłowej oceny zgodności zamierzenia z przepisami oraz uniknięcia sytuacji, w której projektowana inwestycja kolidowałaby z obiektami wzniesionymi bez wymaganych decyzji administracyjnych (...).* Obowiązek został nałożony w celu zapewnienia, że projektowana inwestycja będzie realizowana w zgodzie z istniejącym stanem prawnym i technicznym, a organ będzie mógł ocenić, czy projekt nie narusza przepisów dotyczących bezpieczeństwa, odległości i warunków zabudowy. Organ powołał się przy tym na art. 35 ust. 1 pkt 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1 i 9 Prawa budowlanego, jak również na art. 7 i art. 77 § 1 k.p.a.

Kwestia zakresu uprawnień wynikających z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego była już poruszana we wcześniejszej części niniejszego dokumentu. Należy natomiast zaznaczyć, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest powołany do weryfikacji legalności obiektów budowlanych, które nie są objęte wnioskiem o pozwolenie na budowę. Jednocześnie, jako organ udzielający zezwoleń na realizację inwestycji, w przypadku powzięcia wątpliwości w tym zakresie, powinien w pierwszym rzędzie dokonać niezbędnych ustaleń we własnym zakresie. Nieuprawnione jest natomiast obarczanie inwestora obowiązkami nie związanymi z jego wnioskiem i żądanie od niego dokumentów, których nie musi on posiadać.

- Przedłożenia dokumentów potwierdzających służebności drogowe⁸⁵.

W wyjaśnieniach⁸⁶ wskazano, że (...) *projektant w dokumentacji projektowej (...) wskazał informacje dotyczące służebności drogowych, które mają zapewnić dostęp do drogi publicznej. Skoro projektant uznał te dane za istotne dla realizacji inwestycji, organ – w celu potwierdzenia ich prawdziwości i skuteczności – zobowiązał inwestora do przedłożenia dokumentów potwierdzających ustanowienie służebności (np. akt notarialny lub wypis z księgi wieczystej) (...).*

W odniesieniu do powyższych wyjaśnień należy powtórzyć, że wydanie postanowienia na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego nie powinno służyć wyjaśnieniu wątpliwości organu, a do usunięcia istniejących nieprawidłowości. Faktem jest, że organ powinien w ramach postępowania brać pod uwagę uzasadnione interesy osób trzecich, wśród których mieści się zapewnienie dostępu do drogi publicznej z nieruchomości władających. Dlatego uzasadniony był nałożony w omawianej sprawie obowiązek naniesienia przebiegu służebności gruntowej na projekt zagospodarowania terenu. Taka informacja jest wystarczająca dla ustalenia, że wspomniany dostęp pozostaje zapewniony. Żądanie dodatkowych dokumentów związanych ze stosunkami cywilnymi pomiędzy właścicielami nieruchomości nie znajduje podstaw w przepisach prawa budowlanego.

⁸³ UD-II-WAB.6740.281.2025.

⁸⁴ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

⁸⁵ UD-II-WAB.6740.281.2025.

⁸⁶ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

- Przedłożenia odpisu księgi wieczystej celem wykazania prawa do przejazdu i przyłączenia infrastruktury technicznej⁸⁷.

W wyjaśnieniach⁸⁸ wskazano, że (...) z analizy danych (...) z ewidencji gruntów i budynków nie wynikało, że inwestor posiada faktyczny i prawny dostęp do drogi publicznej o szerokości co najmniej 5 m, zgodnej z wymogami określonymi w § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przedłożenie aktualnego odpisu księgi wieczystej miało na celu potwierdzenie prawa do dostępu do drogi publicznej i weryfikację istnienia lub braku służebności przejazdu i przechodu.

W związku z ww. wyjaśnieniami należy zgodzić się, że jednostka kontrolowana mogła i powinna ustalić, czy działki, na których przewidziano realizację zamierzenia budowlanego posiadają faktyczny i prawny dostęp do drogi publicznej. Nie uprawnia to jednak do żądania od inwestora odpisu księgi wieczystej, która jest dokumentem jawnym⁸⁹.

Informacja o oznaczeniu księgi wieczystej zawierana jest natomiast w ewidencji gruntów i budynków⁹⁰, która w omawianym przypadku prowadzona jest przez Prezydenta m.st. Warszawy.

W żadnej z powyższych spraw obowiązki pozbawione podstaw prawnych lub faktycznych nie były jedynymi obowiązkami nałożonymi postanowieniem. W związku z tym, z punktu widzenia zakresu niniejszej kontroli, nie jest możliwe jednoznaczne wskazanie, jakie skutki wywołało nieprawidłowe działanie organu. Należy natomiast zwrócić uwagę, że każdy z obowiązków nałożonych na inwestora celem dalszego procedowania sprawy wymaga podjęcia konkretnych czynności zajmujących określoną jednostkę czasu. Wprowadzenie kolejnej dodatkowej korekty w przedłożonych projektach i pozyskanie każdego nowego dokumentu nie pozostaje bez wpływu na czas, w którym inwestor może przedłożyć całościowo poprawioną dokumentację.

W 2 sprawach⁹¹ jednostka kontrolowana nałożyła obowiązek na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego w stosunku do braku formalnego podania, co w kontekście zakresu niniejszej kontroli stanowi uchybienie. Prezydent m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) wezwał w tych przypadkach do usunięcia braków w oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub we wniosku o pozwolenie na budowę.

W wyjaśnieniach⁹² wskazano, że (...) braki miały charakter drobnych uchybień formalnych, takich jak brak doprecyzowania nazwy poczty, powiatu lub gminy w części wniosku i oświadczenia inwestora. Dokumenty były jednak kompletne w rozumieniu art. 33 oraz art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego, lecz wymagały doprecyzowania danych identyfikacyjnych. Z tego względu organ nie stosował odrębnego wezwania do uzupełnienia braków formalnych w trybie KPA, lecz – działając na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane – zobowiązał stronę w postanowieniu do doprecyzowania wskazanych elementów, co jest zgodne z utrwaloną praktyką w sytuacjach, gdy dokumenty są kompletne, ale wymagają korekt doprecyzowujących, a nie uzupełnienia materiału dowodowego.

W nawiązaniu do przedstawionych wyjaśnień należy zwrócić uwagę, że procedura opisana w art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego ma zastosowanie jedynie do nieprawidłowości stwierdzonych w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Natomiast zgodnie z art. 33 ust. 6 Prawa budowlanego do usunięcia innych braków stosuje się art. 64 § 2 k.p.a.

⁸⁷ UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

⁸⁸ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

⁸⁹ Art. 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341).

⁹⁰ Art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.).

⁹¹ UD-II-WAB.6740.273.2024 UD-II-WAB.6740.140.2025.

⁹² Pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 i 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

Skoro zatem w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego nie ma mowy o weryfikacji kompletności oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub wniosków o pozwolenie na budowę, to właściwym sposobem usuwania braków w tym zakresie jest wystosowanie wezwania, o którym mowa w przywołanym przepisie k.p.a. Należy przy tym zwrócić uwagę, że w czasie trwania omawianego postępowania obowiązywał wzór ww. oświadczenia⁹³. Formalnym wymogiem procedowania podania było dołączenie do niego oświadczenia zgodnego z tym wzorem.

W kolejnej sprawie⁹⁴ Prezydent m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) w postanowieniu wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego nałożył obowiązek przedłożenia potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej, co również stanowi uchybienie. W wyjaśnieniach⁹⁵ wskazano, że (...) *obowiązek został nałożony w celu zapewnienia zgodności postępowania z przepisami ustawy o opłacie skarbowej oraz kompletności dokumentacji wymaganej do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę*. Kwestia celu, funkcji i zakresu zastosowania procedury, o której mowa w art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego była już kilkakrotnie podnoszona w niniejszym dokumencie. Należy zatem zwrócić uwagę, że przepisy prawa ustanawiają szczególne reguły działania organów administracji publicznej w sytuacji nieuiszczenia przez wnioskodawcę wymaganej opłaty skarbowej od wydania pozwolenia na budowę (art. 261 k.p.a.).

W 9 sprawach⁹⁶ jednostka kontrolowana w sposób nieprecyzyjny określiła zakres nałożonego obowiązku, co stanowi uchybienie. W sprawach tych organ wzywał inwestorów do „wykazania” zgodności zamierzenia budowlanego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast, jak wynika z udzielonych wyjaśnień⁹⁷ rzeczywistych celem Prezydenta m.st. Warszawy było uzupełnienie przedkładanych projektów o informacje niezbędne do sprawdzenia ich zgodności z wymogami planistycznymi. Należy zaznaczyć, że przepisy prawa budowlanego nie wymagają, żeby w projekcie budowlanym została „wykazana” zgodność inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wymagają one natomiast, żeby w projekcie znajdowały się informacje niezbędne do weryfikacji, czy zamierzenie jest zgodne z ustaleniami planistycznymi. W 1⁹⁸ z wymienionych powyżej 9 spraw Prezydent m.st. Warszawy nałożył ponadto obowiązek wykazania zgodności zamierzenia budowlanego z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego⁹⁹. Nie wskazał przy tym jakie konkretne interesy osób trzecich naruszała planowana inwestycja i z jakich szczegółowych przepisów one wynikały. W wyjaśnieniach¹⁰⁰ jednostka kontrolowana wskazała, że (...) *nie wskazano jednoznacznie, jakie interesy osób trzecich naruszała planowana inwestycja, ponieważ obowiązek wynikający z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane ma charakter ogólny (...). Przepis ten nie zawiera zamkniętego katalogu interesów, które mogą być naruszone, ponieważ ich zakres zależy od specyfiki inwestycji i otoczenia. W związku z tym organ nie może arbitralnie wskazać wszystkich potencjalnych naruszeń – obowiązek ich identyfikacji i uwzględnienia spoczywa na projektancie, który zgodnie z zasadami wiedzy technicznej powinien zaprojektować obiekt w sposób eliminujący negatywne oddziaływania*. Jednak

⁹³ Załącznik do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 1170).

⁹⁴ UD-II-WAB.6740.281.2025.

⁹⁵ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

⁹⁶ UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

⁹⁷ Pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 i 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA

⁹⁸ UD-II-WAB.6740.281.2025.

⁹⁹ UD-II-WAB.6740.281.2025.

¹⁰⁰ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

w dalszej części składanych wyjaśnień jednostka kontrolowana wskazała, że (...) *duża liczba stanowisk postojowych oraz funkcja związana z obsługą ruchu samochodowego mogła potencjalnie naruszać interesy osób trzecich w zakresie:*

- *hałasu i emisji spalin (ochrona środowiska i komfort akustyczny – przepisy rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku),*
- *bezpieczeństwa ruchu drogowego (organizacja wjazdów i wyjazdów – § 14 i § 19 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),*
- *zacienienia i odległości od granic działek (warunki techniczne – § 12 i § 13 ww. rozporządzenia),*
- *dostępu do nieruchomości sąsiednich (poszanowanie służebności i prawa przejazdu),*
- *zachowania powierzchni biologicznie czynnej (MPZP – § 12 ust. 5 pkt 3 planu) (...).*

Należy podkreślić, że organ administracji publicznej przy nakładaniu obowiązków na strony powinien kierować się zasadą pogłębiania zaufania obywateli do władzy publicznej, która znajduje wyraz m.in. w posługiwaniu się jasnymi i precyzyjnymi określeniami, które nie będą stwarzały wątpliwości co do rzeczywistego zakresu niezbędnych do wykonania działań. Wbrew wyjaśnieniom jednostki kontrolowanej, to nie inwestor, czy projektant mają we własnym zakresie ustalać jakie nieprawidłowości wystąpiły w przedłożonej przez nich dokumentacji. Nakładane obowiązki powinny ponadto być związane z rzeczywistymi naruszeniami przepisów, a nie z możliwością ich wystąpienia.

Decyzje w sprawie pozwolenia na budowę były, co do zasady wydawane po wykonaniu uzasadnionych przepisami i stanem faktycznym obowiązków wskazanych w postanowieniach wydanych na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego. Jednak w 1 sprawie¹⁰¹ inwestor nie zamieścił na rysunku projektu zagospodarowania terenu prawidłowego oznaczenia liczby kondygnacji planowanego budynku zgodnie ze wskazaniem postanowienia. Według udzielonych wyjaśnień¹⁰² (...) *w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego wskazano 2,5 kondygnacji, przy czym projektant zaliczył antresolę jako pół kondygnacji. Parametry te zostały potwierdzone również w części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego. Oznaczenie 3 kondygnacji w projekcie zagospodarowania terenu uznano za zaokrąglenie wynikające z odmiennego sposobu prezentacji kondygnacji poddaszowej/antresoli, które nie zmienia rzeczywistych parametrów obiektu określonych w dokumentacji architektoniczno-budowlanej, mającej charakter rozstrzygający (...).* Kwestia zasadności kontynuowania postępowania w ww. sprawie pozostaje poza zakresem niniejszej kontroli, w związku z czym nie ma podstaw do formułowania oceny w tym zakresie.

W 13 sprawach¹⁰³ wystąpiły inne okresy niepodlegające wliczeniu do terminu załatwienia sprawy. W 12 przypadkach¹⁰⁴ były one związane z zawieszeniem postępowania na wniosek strony. Postanowienia w tej kwestii wydawano w terminie nieprzekraczającym 7 dni od dnia wpływu wniosku o zawieszenie. Natomiast w 3 sprawach¹⁰⁵ Prezydent m.st. Warszawy

¹⁰¹ UD-II-WAB.6740.639.2024.

¹⁰² Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁰³ UD-II-WAB.6740.379.2023 UD-II-WAB.6740.376.2024, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.644.2024, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

¹⁰⁴ UD-II-WAB.6740.376.2024, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.644.2024, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

¹⁰⁵ UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024.

(Dzielnica Białołęka) ze zwłoką wydał postanowienie o podjęciu postępowania. Następowало to w terminie:

- przekraczającym 7, a nieprzekraczającym 14 dni od dnia wpływu wniosku o podjęcie w 2 sprawach¹⁰⁶, co stanowi uchybienie,
- przekraczającym 14 dni od dnia wpływu wniosku o podjęcie w 1 sprawie¹⁰⁷, co stanowi nieprawidłowość.

Zgodnie z przedstawionymi wyjaśnieniami¹⁰⁸ (...) opóźnienie wynikało z dużej liczby wpływających wniosków oraz ograniczonej dostępności pracowników w tym okresie. Zdarzenia te przełożyły się na wydłużony czas niezbędny do rozpatrzenia sprawy i przygotowania rozstrzygnięcia. Organ mimo tego prowadził sprawę z zachowaniem należytej staranności.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było wydłużenie czasu załatwienia spraw.

Należy dodatkowo wskazać, że w 1 sprawie¹⁰⁹ do jednostki kontrolowanej wpłynął wniosek o zawieszenie postępowania, który nie został przez organ rozpatrzony. W wyjaśnieniach¹¹⁰ wskazano, że (...) organ nie zauważył wzmianki o żądaniu zawieszenia postępowania w treści pisma (...).

Powyższe zagadnienie nie ma negatywnych następstw na szybkość prowadzenia sprawy, jednak należało je odnotować, ponieważ stanowi istotne naruszenie prawa strony przysługującego jej w ramach postępowania administracyjnego.

W 1 sprawie¹¹¹ wydłużenie czasu prowadzenia postępowania związane było z wypożyczeniem projektu przez inwestora. Zarówno data pobrania dokumentacji, jak i data jej zwrotu były udokumentowane w aktach postępowania.

We wszystkich 5 sprawach¹¹², w których jednostka kontrolowana umorzyła postępowanie, nastąpiło to w związku z wycofaniem wniosku przez inwestora. W 1 sprawie¹¹³ decyzję umarzającą wydano ze zwłoką, tj. w terminie 12 dni od wpływu pisma wycofującego, co stanowi uchybienie.

Zgodnie z przedstawionymi wyjaśnieniami¹¹⁴ (...) czas prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę wyniósł (...) łącznie 20 dni. Postępowanie to mieściło się w ramach ustawowych terminów określonych zarówno w przepisach prawa procesowego jak i w przepisach prawa materialnego, zapewniając przy tym pełną realizację zasady szybkości i prostoty postępowania (art. 12 §1 KPA) oraz zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów administracji publicznej (art. 8 KPA). Wniosek o wycofanie wniosku o pozwolenie na budowę został złożony w toku postępowania, a decyzja o umorzeniu została wydana po upływie 12 dni od daty wpływu tego pisma. Podkreślenia wymaga, że umorzenie postępowania wymaga dokonania stosownych czynności procesowych, w tym formalnej weryfikacji treści wniosku o cofnięcie, analizy dotychczas zgromadzonego materiału, a także zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. W związku z tym, czas niezbędny do przygotowania

¹⁰⁶ UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024.

¹⁰⁷ UD-II-WAB.6740.273.2024.

¹⁰⁸ Pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 i 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁰⁹ UD-II-WAB.6740.281.2025.

¹¹⁰ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹¹¹ UD-II-WAB.6740.379.2023.

¹¹² UD-II-WAB.6740.382.2023, UD-II-WAB.6740.96.2024, UD-II-WAB.6740.368.2024, UD-II-WAB.6740.644.2024, UD-II-WAB.6740.240.2025.

¹¹³ UD-II-WAB.6740.96.2024.

¹¹⁴ Pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

i wydania rozstrzygnięcia mieścić się w granicach usprawiedliwionych i koniecznych do prawidłowego działania organu administracji. W konsekwencji uznać należy, że wydanie decyzji umarzającej po upływie 12 dni od momentu złożenia wniosku o wycofanie wniosku nie stanowiło naruszenia obowiązujących przepisów prawa ani standardów prowadzenia postępowania administracyjnego. Organ dochował ustawowych terminów, a postępowanie zostało przeprowadzone sprawnie, przy zachowaniu wszystkich wymogów formalnych i merytorycznych, bez naruszenia obowiązującego porządku prawnego.

Odnosząc się do powyższego stanowiska jednostki kontrolowanej, należy przede wszystkim mieć na względzie, że wycofanie podania przez wnioskodawcę stanowi samodzielną i wystarczającą przesłankę uznania postępowania za bezprzedmiotowe. W omawianym przypadku należy także podkreślić, że inwestor w swoim piśmie w sposób jasny i niebudzący wątpliwości wyraził wolę wycofania swojego wniosku. W takich okolicznościach prawnych i faktycznych wydanie decyzji umarzającej postępowanie dopiero po 12 dniach od skutecznego powiadomienia organu o wycofaniu podania uznać należy za działanie z nieuzasadnioną zwłoką.

W sprawach, w których wzywano do uzupełnienia braków formalnych lub materialnych decyzje w sprawie pozwolenia na budowę, po odliczeniu okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu, wydawano w terminie:

- nieprzekraczającym miesiąca w 4 sprawach¹¹⁵,
- przekraczającym miesiąc, a nieprzekraczającym 2 miesięcy w 6 sprawach¹¹⁶.

W sprawach, w których nie wzywano do uzupełnienia braków formalnych i materialnych decyzje w sprawie pozwolenia na budowę, po odliczeniu okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu, wydawano w terminie:

- nieprzekraczającym miesiąca w 4 sprawach¹¹⁷,
- przekraczającym miesiąc, a nieprzekraczającym 2 miesięcy w 6 sprawach¹¹⁸,

Decyzje umarzające postępowanie, po odliczeniu okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu, wydawano w terminie:

- nieprzekraczającym miesiąca w 4 sprawach¹¹⁹,
- przekraczającym miesiąc, a nieprzekraczającym 2 miesięcy w 1 sprawie¹²⁰.

Wszystkie 5 spraw¹²¹, które na czas trwania kontroli nie zostały zakończone były zawieszone.

¹¹⁵ UD-II-WAB.6740.132.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.104.2025, UD-II-WAB.6740.342.2025.

¹¹⁶ UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.497.2024, UD-II-WAB.6740.599.2024, UD-II-WAB.6740.241.2025.

¹¹⁷ UD-II-WAB.6740.50.2025, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025.

¹¹⁸ UD-II-WAB.6740.379.2023, UD-II-WAB.6740.17.2024, UD-II-WAB.6740.201.2024, UD-II-WAB.6740.355.2024, UD-II-WAB.6740.376.2024, UD-II-WAB.6740.639.2024.

¹¹⁹ UD-II-WAB.6740.382.2023, UD-II-WAB.6740.96.2024, UD-II-WAB.6740.368.2024, UD-II-WAB.6740.240.2025.

¹²⁰ UD-II-WAB.6740.639.2024.

¹²¹ UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

W żadnej z 10 spraw¹²², które prowadzono dłużej niż 2 miesiące (bez odliczenia okresów, o których mowa w art. 35 § 5 k.p.a.¹²³) Prezydent m.st. Warszawy nie poinformował stron o niezakończonym terminie. Zaniechanie tej czynności było jednak usprawiedliwione z uwagi na fakt, że w postępowaniach występowała tylko jedna strona (inwestor), która brała czynny udział w sprawie, miała świadomość uwarunkowań jej zakończenia (konieczność usunięcia nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji), a w zakończonych sprawach¹²⁴ Prezydent m.st. Warszawy wydawał decyzje niezwłocznie po podjęciu zawieszonego postępowania lub upływie terminu na wykonanie nałożonych obowiązków.

Reasumując, na 30 spraw poddanych kontroli, w zakresie terminowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w 13¹²⁵ (43%) wystąpiły nieprawidłowości. W tej samej liczbie spraw¹²⁶ stwierdzono uchybienia.

2. Pozytywnie ocenia się działalność Prezydenta m.st. Warszawy (Dzielnica Białołęka) w zakresie rzetelności wprowadzania danych do RWDZ, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości

W analizowanym obszarze kontroli poddano 30 spraw, o których mowa w punkcie 1 niniejszego dokumentu oraz 10 spraw¹²⁷ dotyczących zgłoszeń zarejestrowanych w RWDZ.

Wszystkie wnioski o udzielenie pozwolenia na budowę zarejestrowano w RWDZ w terminie nieprzekraczającym 7 dni od daty wpływu wniosku do Prezydenta m.st. Warszawy.

Niezależnie od powyższego kontrola wykazała, że w RWDZ znajdowała się jedna sprawa¹²⁸, która dotyczyła zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, co stanowi nieprawidłowość. W wyjaśnieniach¹²⁹ wskazano, że powyższe (...) wynikało z faktu, iż (...) wniosek został (...) złożony na formularzu PB-1, właściwym dla wniosków o pozwolenie na budowę. Zgodnie z obowiązującą praktyką oraz zasadami funkcjonowania systemu RWDZ, każdy wniosek złożony na formularzu PB-1 podlega obowiązkowej rejestracji w tym systemie, niezależnie od zakresu proponowanych robót czy charakteru zamierzenia inwestycyjnego. Pracownicy odpowiedzialni za wprowadzanie danych do systemu działali w oparciu o formalny charakter złożonego wniosku, tj. jego kwalifikację wynikającą z zastosowanego formularza. Na

¹²² UD-II-WAB.6740.376.2024, UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

¹²³ Terminy przewidziane w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresy doręczania z wykorzystaniem publicznej usługi hybrydowej, o której mowa w art. 2 pkt 7 ustawy z 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1045), okresy zawieszenia postępowania, okresy trwania mediacji oraz okresy opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.

¹²⁴ UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025.

¹²⁵ UD-II-WAB.6740.132.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.644.2024, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025.

¹²⁶ UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024 UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023, UD-II-WAB.6740.96.2024.

¹²⁷ UD-II-WAB.6743.2.2024, UD-II-WAB.6743.144.2024, UD-II-WAB.6743.312.2024, UD-II-WAB.6743.363.2024, UD-II-WAB.6743.541.2024, UD-II-WAB.6743.28.2025, UD-II-WAB.6743.189.2025, UD-II-WAB.6743.311.2025, UD-II-WAB.6743.376.2025, UD-II-WAB.6743.557.2025.

¹²⁸ UD-II-WAB.6740.240.2025.

¹²⁹ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

etapie rejestracji w systemie RWDZ nie dokonuje się merytorycznej oceny czy wniosek PB-1 został złożony prawidłowo pod względem rodzaju inwestycji - weryfikacja zgodności treści wniosku z wymaganiami Prawa budowlanego należy do etapu dalszego postępowania administracyjnego.

W nawiązaniu do powyższych wyjaśnień należy zaznaczyć, że nie było nieprawidłowością ani uchybieniem wprowadzenie sprawy do rejestru. Na początkowym etapie procedowania podania uprawnione było przyjęcie, że skoro zostało ono złożone na formularzu przewidzianym dla wniosku o pozwolenie na budowę, to rzeczywiście dotyczyło tego typu sprawy. Nieprawidłowością jest natomiast brak podjęcia działań zmierzających do usunięcia wpisu w RWDZ w sytuacji, gdy organ na późniejszym etapie postępowania posiadał już wiedzę, że w rzeczywistości wniosek dotyczył zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było naruszenie celu utworzenia RWDZ, w którym zamieszczane powinny być tylko informacje o sprawach dotyczących pozwolenia na budowę lub rozbiórkę oraz zgłoszenia określonych budów.

W części skontrolowanych spraw dane wprowadzone do RWDZ, były niezgodne ze stanem faktycznym wynikającym z akt spraw. Rozbieżności polegające na braku dokonania wpisu o zdarzeniu mającym wpływ na obliczenie terminu wydania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę (informacja o wezwaniu inwestora do uzupełnienia braków formalnych¹³⁰, informacja o wypożyczeniu projektu¹³¹), wpisaniu błędnej daty takiego zdarzenia (data uzupełnienia braków formalnych¹³², data upływu terminu na uzupełnienie dokumentacji¹³³) lub wpisaniu daty zdarzenia, które nie nastąpiło (otrzymanie uzupełnionej dokumentacji¹³⁴) stanowią nieprawidłowości.

W zakresie braku informacji o wezwaniu inwestora do uzupełnienia braków formalnych organ wyjaśnił¹³⁵, że (...) *stwierdzona nieprawidłowość wynikała z organizacji pracy wydziału, a nie z celowego zaniechania. Znaczna liczba spraw realizowanych przez wydział powodowała, że komunikacja dotycząca czynności wpływających na bieg terminów administracyjnych nie zawsze następowała w sposób umożliwiający ich niezwłoczne i kompletne odzwierciedlenie w systemie (...).* Jednocześnie w wyjaśnieniach podkreślono, że jednostka kontrolowana podjęła (...) *działania mające na celu eliminację podobnych sytuacji w przyszłości, w szczególności:*

- *uporządkowanie obiegu informacji pomiędzy pracownikami merytorycznymi a osobami obsługującymi system RWDZ;*
- *wdrożenie zasady bieżącego przekazywania informacji o każdej czynności mającej wpływ na bieg terminów administracyjnych;*
- *zobowiązanie pracowników do okresowej weryfikacji statusów spraw w RWDZ pod kątem kompletności danych.*

Działania te mają zapewnić pełną zgodność rejestru z rzeczywistym przebiegiem postępowań oraz zminimalizować ryzyko wystąpienia podobnych nieprawidłowości w przyszłości.

W wyjaśnieniach¹³⁶ w zakresie wpisu błędnej daty uzupełnienia braków formalnych organ wskazał, że w punkcie B7 RWDZ (...) *wpisano (...) datę 04.03.2025 r., ponieważ w tym dniu do*

¹³⁰ UD-II-WAB.6740.471.2024.

¹³¹ UD-II-WAB.6740.379.2023.

¹³² UD-II-WAB.6740.50.2025.

¹³³ UD-II-WAB.6740.140.2025.

¹³⁴ UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

¹³⁵ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹³⁶ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

urzędu wpłynęła korekta wniosku PB-7, stanowiąca uzupełnienie braków formalnych niezbędnych do dalszego procedowania sprawy. Wprawdzie wnioskodawca złożył wcześniejsze uzupełnienie pismem z dnia 25.02.2025 r. (wpływ 27.02.2025 r.), jednakże ostateczne i kompletne usunięcie braków formalnych nastąpiło dopiero wraz z wpływem wskazanej korekty z dnia 04.03.2025 r. W związku z powyższym datę tę przyjęto jako właściwą do odnotowania w punkcie B7.

Mając na uwadze przedstawione wyjaśnienia należy zwrócić uwagę, że w swoim wezwaniu Prezydent m.st. Warszawy poruszył jedynie kwestię braku dołączenia do wniosku prawidłowego dokumentu pełnomocnictwa. Brak ten został uzupełniony pismem z 25 lutego 2025 r. Jednostka kontrolowana nie wskazywała natomiast inwestorowi, że powinien uzupełnić lub skorygować formularz wniosku o pozwolenie na budowę. Zmiana treści wniosku nie może być zatem traktowana jako wykonanie wezwania, w którym brak jest odniesienia do tego zagadnienia. Należy przy tym także mieć na uwadze, że pierwotnie przedłożony formularz wniosku o zmianę pozwolenie na budowę (PB-7) nie był dotknięty brakami, a jego późniejsza modyfikacja dotyczyła przede wszystkim wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

W zakresie braku wpisu o wypożyczeniu projektu budowlanego organ wyjaśnił¹³⁷, że (...) *czynność ta nie była poprzedzona postanowieniem w związku z tym osoby wprowadzające dane do RWDZ uważały za niezasadne wprowadzanie tej informacji do pkt K tj. „Czy zaistniały inne przyczyny wydłużenia ustawowego czasu wydania decyzji” gdyż czynność ta nie wydłużała ustawowo czasu wydania decyzji.*

Ze względu na powyższe wyjaśnienia należy zwrócić uwagę, że zarówno do terminu załatwiania sprawy, o którym mowa w k.p.a., jak i do terminów wydania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę określonych w art. 35 ust. 6 Prawa budowlanego nie wlicza się okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu¹³⁸. Brak projektu budowlanego uniemożliwia organowi administracji architektoniczno-budowlanej rozpatrzenie sprawy, a tym samym wydłuża termin jej załatwienia. Jest to przy tym opóźnienie powstałe z winy strony i niezależne od organu, w związku z czym nie podlega ono wliczeniu do terminu wydania decyzji. Okoliczność ta powinna być zatem odnotowana w RWDZ, jako „inna przyczyna wydłużenia ustawowego czasu wydania decyzji”.

W odniesieniu do błędnego wpisu w pozycji dotyczącej usunięcia nieprawidłowości o charakterze materialnym jednostka kontrolowana wyjaśniła¹³⁹, że wprowadzono datę, w której (...) *inwestor przedłożył do organu wypożyczone egzemplarze projektów wraz z wyjaśnieniami odnoszącymi się do postanowienia (...).* Należy zwrócić uwagę, że w pozycji H3 RWDZ, w przypadku niewykonania w pełni obowiązków, należy wprowadzić datę, w której upłynął termin na dokonanie tej czynności. Natomiast w zakresie spraw, w których wprowadzono datę w pozycji H3 RWDZ, pomimo że inwestor nie uzupełnił dokumentacji i nie upłynął termin na dokonanie tej czynności organ wyjaśnił¹⁴⁰, że wpis (...) *został dokonany omyłkowo. W dniu tym do organu wpłynęło pismo inwestora dotyczące wniosku o zawieszenie postępowania, natomiast nie zostały złożone żadne dokumenty stanowiące uzupełnienie braków. Podczas rejestrowania wpływu pisma nastąpiło nieprawidłowe wybranie rodzaju czynności w systemie, co skutkowało jego błędnym zakwalifikowaniem jako uzupełnienia wniosku. W konsekwencji przypisano wskazaną datę jako datę uzupełnienia, mimo że faktycznie do uzupełnienia nie doszło. Omyłka ta miała charakter techniczny i incydentalny,*

¹³⁷ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹³⁸ Art. 35 § 5 k.p.a. oraz art. 35 ust. 8 Prawa budowlanego.

¹³⁹ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁴⁰ Pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

wynikający z nieprawidłowego wyboru opcji w trakcie wprowadzania danych (...). Jednocześnie organ wskazał, że wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o dokonanie korekty błędnych wpisów.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było przekazanie do organu wyższego stopnia błędnych lub niekompletnych danych o zdarzeniach istotnych z punktu widzenia ewentualnej odpowiedzialności za wydanie decyzji po upływie 65 dni od daty wpływu wniosku. Należy natomiast podkreślić, że ww. błędy lub braki nie spowodowały, że w RWDZ widniała błędna informacja co do zachowania tego terminu.

Ponadto w odniesieniu do spraw dotyczących pozwolenia na budowę stwierdzono rozbieżności lub braki, które stanowią uchybienia. Dotyczyły one:

- danych projektantów¹⁴¹,
- danych inwestorów i ich adresów¹⁴²,
- danych dotyczących obiektu budowlanego i zamierzenia budowlanego w zakresie rodzaju obiektu¹⁴³ lub zamierzenia budowlanego¹⁴⁴, nazwy zamierzenia¹⁴⁵, kategorii obiektu¹⁴⁶, kubatury obiektu¹⁴⁷ lub lokalizacji zamierzenia¹⁴⁸,

Z wyjaśnień jednostki kontrolowanej wynika¹⁴⁹, że ww. błędy lub braki, co do zasady stanowiły przeoczenia i omyłki wynikające z braku dostatecznej weryfikacji prawidłowości wprowadzanych danych lub braku wiedzy o obowiązku wprowadzania niektórych informacji. Jednostka kontrolowana podkreślała¹⁵⁰ jednocześnie, że (...) *w celu wyeliminowania (...) nieprawidłowości w przyszłości przeprowadzono dodatkową weryfikację procedury wprowadzania danych oraz przypomniano osobom odpowiedzialnym o konieczności szczegółowej kontroli kompletności informacji przed ich zatwierdzeniem w systemie.*

¹⁴¹ UD-II-WAB.6740.379.2023, UD-II-WAB.6740.201.2024, UD-II-WAB.6740.376.2024, UD-II-WAB.6740.96.2024, UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.132.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.599.2024, UD-II-WAB.6740.140.2025.

¹⁴² UD-II-WAB.6740.201.2024, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.96.2024, UD-II-WAB.6740.104.2025, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.644.2024, UD-II-WAB.6740.427.2023.

¹⁴³ UD-II-WAB.6740.104.2025, UD-II-WAB.6740.241.2025, UD-II-WAB.6740.342.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025.

¹⁴⁴ UD-II-WAB.6740.104.2025, UD-II-WAB.6740.241.2025, UD-II-WAB.6740.342.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025.

¹⁴⁵ UD-II-WAB.6740.382.2023, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.368.2024, UD-II-WAB.6740.599.2024, UD-II-WAB.6740.50.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025, UD-II-WAB.6740.644.2024, UD-II-WAB.6740.427.2023.

¹⁴⁶ UD-II-WAB.6740.104.2025, UD-II-WAB.6740.241.2025, UD-II-WAB.6740.342.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025, UD-II-WAB.6740.240.2025.

¹⁴⁷ UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.639.2024.

¹⁴⁸ UD-II-WAB.6740.379.2023, UD-II-WAB.6740.17.2024, UD-II-WAB.6740.201.2024, UD-II-WAB.6740.355.2024, UD-II-WAB.6740.376.2024, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.382.2023, UD-II-WAB.6740.96.2024, UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.132.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.497.2024, UD-II-WAB.6740.241.2025, UD-II-WAB.6740.342.2025, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.644.2024, UD-II-WAB.6740.240.2025, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023.

¹⁴⁹ Pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 i 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁵⁰ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 i 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

W odniesieniu wskazywania nazw zamierzeń wyjaśniano¹⁵¹ także, że organ używał uproszczonych sformułowań, koncentrując się na głównym przedmiocie inwestycji. Niewpisane elementy nazwy traktowano jako części (...) *składowe całego zamierzenia inwestycyjnego*.

W powyższym zakresie należy zwrócić uwagę, że poprzez określenie we wniosku nazwy zamierzenia inwestor dokonuje jego identyfikacji w wybrany przez siebie sposób. Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie powinien na etapie wprowadzania sprawy do rejestru dokonywać modyfikacji w tym zakresie, w szczególności, jeśli w efekcie nastąpi nie tylko zmiana nazwy, ale pominięte zostaną niektóre elementy planowanej zabudowy.

W zakresie nieprawidłowego określenia rodzaju obiektu i jego kategorii oraz charakteru zamierzenia w sprawach¹⁵², w których inwestycja polegała na wykonaniu instalacji gazu w istniejącym obiekcie, jednostka kontrolowana stwierdziła¹⁵³, że w jej ocenie (...) *kwalifikacja zamierzenia odnosi się bezpośrednio do obiektu, którego dotyczy wniosek, a więc instalacji, a nie do budynku, w którym instalacja ma zostać wykonana. Z akt sprawy wynika, że wykonywana instalacja gazowa ma obsługiwać budynek mieszkalny jednorodzinny, jednak sama instalacja - jako odrębny obiekt budowlany w rozumieniu przepisów – nie stanowi budynku mieszkalnego jednorodzinnego (...). W ocenie osób wprowadzających dane do systemu RWDZ instalacja gazowa, nawet jeśli wykonywana jest w istniejącym budynku, stanowi samodzielny obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Z tego względu potraktowano jej wykonanie jako realizację nowego obiektu (instalacji), a nie jako przebudowę czy rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego czy wykonanie innych robót budowlanych. Budynek stanowił jedynie miejsce lokalizacji instalacji, natomiast sam zakres prac odnosił się do wykonania elementu technicznego, który wcześniej nie istniał. W konsekwencji przyjęto kwalifikację jako „budowę nowego obiektu”, odnosząc ją bezpośrednio do instalacji, a nie do budynku, w którym instalacja miała być zrealizowana*.

Mając na uwadze powyższe stanowisko należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego obiektem budowlanym jest budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Na gruncie tej definicji, instalacje wewnętrzne (gazowe, elektryczne, wodne, kanalizacyjne itp.) są częścią obiektu, w którym zostały wykonane, a nie odrębnym obiektem budowlanym.

W wyjaśnieniach¹⁵⁴ dotyczących błędnego określenia kubatury obiektu budowlanego w 1 sprawie¹⁵⁵ jednostka kontrolowana wskazała, że *w punkcie D3 wpisano wartość 2009, gdyż pole to nie umożliwia wprowadzenia znaków specjalnych, w tym przecinka, co uniemożliwia wpisanie pełnej wartości 2009,85 m³ określonej w projekcie architektoniczno-budowlanym. W związku z ograniczeniami technicznymi systemu wartość została wpisana jako liczba całkowita*. Odnosząc się do tego stanowiska należy zwrócić uwagę, że w przypadku braku możliwości wprowadzenia dokładnej wartości jakiegoś parametru należy podać go w zaokrągleniu, co w opisywanym przypadku powinno prowadzić do określenia kubatury jako 2010 m³. Niezależnie od tego wymaga zaznaczenia, że system RWDZ, chociaż nie pozwala na wprowadzenie znaku przecinka w punkcie D3, to dopuszcza wpis znaku kropki, który może być stosowany zastępczo, jako sposób na wprowadzenie dokładnej kubatury obiektu.

¹⁵¹ Pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 i 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁵² UD-II-WAB.6740.104.2025, UD-II-WAB.6740.241.2025, UD-II-WAB.6740.342.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025.

¹⁵³ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁵⁴ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁵⁵ UD-II-WAB.6740.639.2024.

Zgłoszenia budowy rejestrowano w RWDZ w terminie:

- nieprzekraczającym 7 dni w 9 sprawach¹⁵⁶,
- przekraczającym 14 dni¹⁵⁷ w 1 sprawie¹⁵⁸, co stanowi nieprawidłowość.

W odniesieniu do powyższego opóźnienia w rejestracji jednostka kontrolowana wyjaśniła¹⁵⁹, że było ono wynikiem przeoczenia. Ponadto nadmieniono, że (...) *pracownikom przypominano o konieczności zachowania najwyższej staranności przy wykonywaniu czynności ewidencyjnych oraz o obowiązku weryfikacji kompletności wprowadzonych danych. Wprowadzono również działania mające na celu usprawnienie kontroli między systemami, aby ograniczyć ryzyko występowania podobnych uchybień w przyszłości.*

W sprawach dotyczących zgłoszeń budowy stwierdzono także uchybienia polegające na braku wymaganych wpisów w RWDZ lub rozbieżności pomiędzy danymi wprowadzonymi do rejestru, a stanem faktycznym wynikającym z akt spraw. Dotyczyło to: adresu zamieszkania lub siedziby inwestora¹⁶⁰, nazwy zamierzenia budowlanego¹⁶¹, informacji dotyczących obiektu budowlanego (w zakresie lokalizacji¹⁶² lub nazwy zamierzenia¹⁶³), danych projektanta¹⁶⁴, daty zamieszczenia informacji o zgłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej¹⁶⁵. Ponadto w 1 przypadku¹⁶⁶ w rejestrze nie zamieszczono informacji o sposobie załatwienia sprawy, co również stanowi uchybienie.

Jednostka kontrolowana wyjaśniła¹⁶⁷, że wskazanych w zgłoszeniach nazw ulic, przy których miały być realizowane zamierzenia nie wprowadzano do rejestru, ponieważ (...) *osoby wprowadzające dane do systemu RWDZ (wdrażane do jego obsługi przez poprzedniego pracownika wydziału) posiadały informację, iż obowiązkowe jest wypełnianie jedynie pól wymaganych przez system na etapie walidacji i zapisu (...).*

W odniesieniu do wskazywania nazw zamierzeń wyjaśniano¹⁶⁸, że organ używał uproszczonych sformułowań, koncentrując się na głównym przedmiocie inwestycji. Niewpisane elementy nazwy traktowano, jako części (...) *składowe całego zamierzenia inwestycyjnego.* Opisana kwestia została już wyjaśniona w niniejszym dokumencie przy analogicznym uchybieniu dotyczącym sposobu prowadzenia RWDZ w części dotyczącej wniosków i decyzji w sprawie pozwolenia na budowę.

¹⁵⁶ UD-II-WAB.6743.2.2024, UD-II-WAB.6743.144.2024, UD-II-WAB.6743.363.2024, UD-II-WAB.6743.541.2024, UD-II-WAB.6743.28.2025, UD-II-WAB.6743.189.2025, UD-II-WAB.6743.311.2025, UD-II-WAB.6743.376.2025, UD-II-WAB.6743.557.2025.

¹⁵⁷ Termin rejestracji wynosił 26 dni.

¹⁵⁸ UD-II-WAB.6743.312.2024

¹⁵⁹ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁶⁰ UD-II-WAB.6743.144.2024, UD-II-WAB.6743.557.2025.

¹⁶¹ UD-II-WAB.6743.144.2024, UD-II-WAB.6743.312.2024.

¹⁶² UD-II-WAB.6743.2.2024, UD-II-WAB.6743.144.2024, UD-II-WAB.6743.312.2024, UD-II-WAB.6743.28.2025, UD-II-WAB.6743.189.2025, UD-II-WAB.6743.311.2025, UD-II-WAB.6743.376.2025, UD-II-WAB.6743.557.2025.

¹⁶³ UD-II-WAB.6743.376.2025, UD-II-WAB.6743.557.2025.

¹⁶⁴ UD-II-WAB.6743.28.2025.

¹⁶⁵ UD-II-WAB.6743.557.2025.

¹⁶⁶ UD-II-WAB.6743.376.2025.

¹⁶⁷ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁶⁸ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

Kontrolowany organ wyjaśnił¹⁶⁹ także, że wprowadzona do RWDZ data zamieszczenia informacji w Biuletynie Informacji Publicznej (...) odpowiada dacie wprowadzenia informacji o zgłoszeniu (...). Należy podkreślić, że proces zamieszczania informacji w BIP odbywa się dwuetapowo, tj.: 1. wprowadzenie danych do systemu, 2. opublikowanie danych na stronie BIP, co skutkuje ich widocznością dla użytkowników zewnętrznych. W Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy czynności te są rozdzielone kompetencyjnie (...). W przedmiotowej sprawie: wprowadzenie danych do systemu BIP nastąpiło w dniu 03.11.2025 r. (...), opublikowanie informacji w BIP nastąpiło natomiast w dniu 04.11.2025 r. (...). W związku z powyższym data wskazana w punkcie G1 prawidłowo odzwierciedla datę dokonania pierwszego etapu operacji, tj. faktycznego wprowadzenia informacji do systemu, natomiast data widoczna na stronie BIP - 04.11.2025 r. - jest datą publikacji, czyli drugim etapem procesu (...).

W poruszonej powyżej kwestii należy zaznaczyć, że kluczowe znaczenie przy ocenie, jaka data powinna być przyjmowana, jako dzień zamieszczenia informacji o zgłoszeniu ma charakter i funkcję obowiązku, o którym mowa w art. 30a Prawa budowlanego. Przepis ten został wprowadzony, jako jeden ze sposobów zabezpieczenia praw osób trzecich w przypadku inwestycji realizowanych na podstawie zgłoszeń, czyli bez przeprowadzenia postępowania administracyjnego. Jako datę zamieszczenia danych w Biuletynie Informacji Publicznej należy zatem traktować dzień, w którym ww. osoby mogły dowiedzieć o sprawie, czyli dzień publikacji informacji, a nie ich pierwotnego wprowadzenia o systemu.

W pozostałym zakresie błędy i braki, zgodnie z wyjaśnieniami¹⁷⁰ były wynikiem omyłek lub przeoczeń.

Należy dodatkowo odnotować, że w 1 sprawie¹⁷¹ dane zawarte w RWDZ nie były zgodne z aktami sprawy, z powodu wydania przez jednostkę kontrolowaną decyzji o umorzeniu postępowania w sytuacji wycofania zgłoszenia przez inwestora. W wyjaśnieniach¹⁷² wskazano, że (...) w przypadku wycofania zgłoszenia przez inwestora pracownicy odpowiedzialni za wprowadzanie danych w systemie RWDZ, w polu H1 „Sposób załatwienia zgłoszenia”, zobowiązani są wybrać pozycję „-”. Wybór tej opcji technicznie uniemożliwia wprowadzenie informacji o wydaniu decyzji umarzającej, gdyż system traktuje wycofanie zgłoszenia jako odrębny sposób zakończenia postępowania. W rezultacie w RWDZ widnieje wyłącznie informacja o wycofaniu wniosku, bez możliwości wskazania numeru decyzji umarzającej, nawet jeśli została ona sporządzona i znajduje się w aktach sprawy. Mając na uwadze opisaną sytuację należy przede wszystkim zaznaczyć, że postępowanie zgłoszeniowe nie jest postępowaniem administracyjnym, w związku z czym nie może ono zostać umorzone na podstawie art. 105 k.p.a. Jedyną decyzją, jaką można wydać w sprawie zainicjowanej zgłoszeniem, o którym mowa w art. 30 Prawa budowlanego jest decyzja o sprzeciwie. W związku z tym system RWDZ prawidłowo uniemożliwia dokonanie wpisu daty decyzji w przypadku innych sposobów zakończenia sprawy. Należy jednocześnie podkreślić, że kwestia prawidłowości prowadzenia spraw zainicjowanych zgłoszeniem leży poza zakresem niniejszej kontroli. Powyższe uwagi dotyczące zasadności wydania decyzji umarzającej postępowanie nie mogą zatem mieć wpływu na ocenę działalności jednostki kontrolowanej w badanym obszarze.

¹⁶⁹ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁷⁰ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

¹⁷¹ UD-II-WAB.6743.376.2025.

¹⁷² Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 18 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB.1710.1.2025.MMA.

Reasumując, na 40 spraw poddanych kontroli w 11¹⁷³ (28%) stwierdzono nieprawidłowości, a w 38¹⁷⁴ (95%) uchybienia.

Na podstawie analizy sposobu prowadzenia RWDZ obejmującej także inne sprawy niż opisane powyżej, stwierdzono przypadki:

- Dwukrotnego zarejestrowania 1 sprawy¹⁷⁵, co stanowi uchybienie.

W wyjaśnieniach¹⁷⁶ wskazano, że powyższe było (...) wynikiem błędu o charakterze techniczno-operacyjnym. W toku czynności zmierzających do zamknięcia sprawy nie odnaleziono jej w wyszukiwarce systemu RWDZ, co spowodowało błędne ustalenie, iż wniosek nie został wcześniej zarejestrowany. W efekcie, działając w przekonaniu o konieczności dokonania pierwszego wpisu, pracownik ponownie wprowadził sprawę do systemu, nadając jej kolejny numer ewidencyjny (...). Podkreślono jednocześnie, że (...) zdarzenie to miało charakter niezamierzony i wynikało wyłącznie z przeoczenia istniejącego już wpisu, a nie z intencjonalnego powielenia sprawy.

- Braku zarejestrowania 4 spraw¹⁷⁷, co stanowi nieprawidłowość.

Jednostka kontrolowana wyjaśniła¹⁷⁸, że sprawy (...) nie zostały wprowadzone do systemu RWDZ, ponieważ na etapie ich wstępnej obsługi skoncentrowano się na ustaleniu właściwości sprawy i przekazaniu jej do odpowiedniej komórki organizacyjnej (tj.: BAIPP). W wyniku przeoczenia nie zostały wykonane czynności polegające na równoczesnym wprowadzeniu danych do systemu RWDZ, które niezależnie od przekazania powinny zostać dopełnione. Zaniedbanie to miało charakter incydentalny i wynikało z błędnej oceny kolejności czynności do wykonania podczas obsługi sprawy. Po zidentyfikowaniu uchybienia podjęto działania mające na celu uniknięcie podobnych sytuacji w przyszłości.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było uniemożliwienie uzyskania aktualnej informacji o zdarzeniach, które powinny być wprowadzane do RWDZ na bieżąco.

- Braku wprowadzenia informacji o wystosowaniu wezwania do uzupełnienia dokumentacji, o zawieszeniu postępowania, o pozostawieniu wniosku bez rozpoznania lub o przekazaniu

¹⁷³ UD-II-WAB.6740.240.2025, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.379.2023, UD-II-WAB.6740.50.2025, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023, UD-II-WAB.6743.312.2024.

¹⁷⁴ UD-II-WAB.6740.379.2023, UD-II-WAB.6740.201.2024, UD-II-WAB.6740.376.2024, UD-II-WAB.6740.96.2024, UD-II-WAB.6740.61.2024, UD-II-WAB.6740.132.2024, UD-II-WAB.6740.273.2024, UD-II-WAB.6740.444.2024, UD-II-WAB.6740.471.2024, UD-II-WAB.6740.599.2024, UD-II-WAB.6740.140.2025, UD-II-WAB.6740.422.2023, UD-II-WAB.6740.104.2025, UD-II-WAB.6740.644.2024, UD-II-WAB.6740.427.2023, UD-II-WAB.6740.241.2025, UD-II-WAB.6740.342.2025, UD-II-WAB.6740.480.2025, UD-II-WAB.6740.382.2023, UD-II-WAB.6740.368.2024, UD-II-WAB.6740.50.2025, UD-II-WAB.6740.281.2025, UD-II-WAB.6740.240.2025, UD-II-WAB.6740.639.2024, UD-II-WAB.6740.17.2024, UD-II-WAB.6740.355.2024, UD-II-WAB.6740.430.2023, UD-II-WAB.6740.497.2024, UD-II-WAB.6740.431.2023, UD-II-WAB.6740.432.2023, UD-II-WAB.6743.144.2024, UD-II-WAB.6743.557.2025, UD-II-WAB.6743.312.2024, UD-II-WAB.6743.2.2024, UD-II-WAB.6743.28.2025, UD-II-WAB.6743.189.2025, UD-II-WAB.6743.311.2025, UD-II-WAB.6743.376.2025.

¹⁷⁵ Sprawa nr K2/28222/23 (numery ewidencyjne w rejestrze: ST-MZ-BI/WNIOSEK/1518/2024 i ST-MZ-BI/WNIOSEK/32633/2023).

¹⁷⁶ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB-AB.1710.1.2025.MMA.

¹⁷⁷ Sprawy nr: K2/29866/23, K2/29862/23, K2/29869/23, K2/29864/23.

¹⁷⁸ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB-AB.1710.1.2025.MMA.

go zgodnie z właściwością w 71 pozycjach RWDZ¹⁷⁹ w zakresie dotyczącym pozwoleń na budowę, co stanowi nieprawidłowość.

Jednostka kontrolowana wyjaśniła¹⁸⁰, że ww. nieprawidłowości wynikały (...) z organizacji pracy wydziału w warunkach znacznego obciążenia zadaniami, a nie z celowego zaniechania. W okresie objętym kontrolą, (...) do wydziału wpłynęło 1070 wniosków o pozwolenie na budowę, co znacząco wpłynęło na obciążenie pracowników realizujących czynności merytoryczne, jak również osób odpowiedzialnych za prowadzenie rejestru w systemie RWDZ. Tak znaczna liczba spraw spowodowała, że komunikacja dotycząca czynności wpływających na bieg terminów administracyjnych nie zawsze następowała w sposób umożliwiający ich niezwłoczne i kompletne odzwierciedlenie w systemie. Należy wskazać, że w obowiązującym modelu pracy informacje o czynnościach generujących okresy podlegające odliczeniu (m.in. wezwania do uzupełnień, zawieszenia postępowań, zwroty dokumentów) były przekazywane pomiędzy pracownikami prowadzącymi postępowania a osobami wprowadzającymi dane do RWDZ w sposób rozproszony, bez jednolitego mechanizmu weryfikacji, co w warunkach zwiększonego obciążenia doprowadziło do powstania opisanych rozbieżności. Po stwierdzeniu nieprawidłowości dokonano analizy wszystkich spraw pozostających w systemie ze statusem „w trakcie rozpatrywania” (wykazanych w piśmie pokontrolnym). W wyniku tej weryfikacji w dniu 26.11.2025 r. uzupełniono w systemie RWDZ wszystkie brakujące informacje dotyczące okresów podlegających odliczeniu od terminów załatwienia (...). Kontrolowany organ zaznaczył jednocześnie, że (...) podjęto działania mające na celu eliminację podobnych sytuacji w przyszłości, w szczególności:

- uporządkowanie obiegu informacji pomiędzy pracownikami merytorycznymi a osobami obsługującymi system RWDZ,
- wdrożenie zasady bieżącego przekazywania informacji o każdej czynności mającej wpływ na bieg terminów administracyjnych,
- zobowiązanie pracowników do okresowej weryfikacji statusów spraw w RWDZ pod kątem kompletności danych.

Działania te mają zapewnić pełną zgodność rejestru z rzeczywistym przebiegiem postępowań oraz zminimalizować ryzyko wystąpienia podobnych nieprawidłowości w przyszłości.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było uniemożliwienie uzyskania aktualnej informacji o zdarzeniach, które powinny być wprowadzane do RWDZ na bieżąco.

- Wprowadzenia do rejestru 5 zgłoszeń¹⁸¹, które zgodnie z art. 82b ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego nie podlegają rejestracji, co stanowi nieprawidłowość.

¹⁷⁹ Dotyczących spraw: K2/29529/23, K2/29430/23, K2/28304/23, K2/27650/24, K2/27592/24, K2/26062/24, K2/25890/24, K2/24934/24, K1/24516/24, K2/24750/24, K2/24596/24, K2/24370/24, K2/24369/24, K2/24367/24, K2/24366/24, K2/24362/24, K2/24365/24, K2/24360/24, K2/24361/24, K1/22813/24, K2/18704/24, K2/18444/24, K2/17228/24, K2/17107/24, K2/17020/24, K2/16700/24, EPUAP/270120/24, K2/14412/24, K2/13798/24, EPUAP/237684/24, KO-O/21617/24, K2/9660/24, K2/9622/24, K2/8763/24, EPUAP/100619/24, K2/7278/24, K2/7044/24, K2/6841/24, K2/5864/24, K2/4631/24, EPUAP/4424/24, K2/8058/25, K2/8059/25, EPUAP/103369/25, K2/7775/25, EPUAP/90682/25, K2/6878/25, K2/10197/25, K2/9368/25, K2/8682/25, K2/12227/25, Epuap/379136/25, EDOR/22400/25, Epuap/407597/25, K2/13982/25, K2/13846/25, K1/13466/25, K2/13162/25, K2/13140/25, Epuap/429906/25, K2/16132/25, K2/16112/25, K2/16031/25, K2/16106/25, K2/15950/25, K2/15947/25, K2/15730/25, EPUAP/424216/25, K2/15528/25, K1/14684/25, K2/14607/25.

¹⁸⁰ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB-AB.1710.1.2025.MMA.

¹⁸¹ K2/28291/23 (dot. wykonania instalacji gazowej), K2/14288/24 (dot. przebudowy budynku), K1/13561/24 (dot. wykonania instalacji gazowej), K2/14610/24 (dot. przebudowy budynku), K2/754/25 (dot. przebudowy sieci).

W wyjaśnieniach¹⁸² jednostka kontrolowana wskazała, że (...) zakwalifikowanie (...) ww. spraw (...) do rejestru zgłoszeń wynikało z zastosowania katalogu kategorii zgłoszeń publikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy. Zakwalifikowanie spraw o numerach K2/28291/23, K2/14288/24, K1/13561/24 oraz K2/14610/24 do rejestru zgłoszeń zostało dokonane na podstawie analizy zakresu robót budowlanych wskazanych przez wnioskodawców, w oparciu o obowiązujący katalog kategorii zgłoszeń publikowany w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy. Katalog ten jest stosowany zgodnie z art. 30 ust. 1-2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, który określa rodzaje robót budowlanych wymagających dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

Katalog ten służy zapewnieniu jednolitej klasyfikacji zgłoszeń, a jego stosowanie jest tożsame z zasadami publikacji informacji w BIP, co pozwala zachować spójność pomiędzy rejestracją zgłoszeń a ich udostępnianiem w przestrzeni publicznej.

W odniesieniu do sprawy nr K2/754/25 uprzejmie wyjaśniam, że zgłoszenie to dotyczyło przebudowy sieci, a zatem - zgodnie z art. 30 ust. 1-2 ustawy Prawo budowlane - nie powinno zostać wprowadzone do rejestru RWDZ, który obejmuje wyłącznie zgłoszenia podlegające obowiązkowi rejestracji w tym systemie. Jej wpisanie do RWDZ nastąpiło na skutek omyłkowej kwalifikacji pracownika, który błędnie przyjął, iż sprawa dotyczy budowy sieci.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienie należy zaznaczyć, że zawartość rejestru zgłoszeń określa art. 82b ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego. Wskazuje on wprost, że rejestracji podlegają jedynie zgłoszenia budów, o których mowa w art. 29 ust. 1 – 3 Prawa budowlanego. Nie ma żadnych podstaw, żeby wiązać zasady prowadzenia ww. rejestru z wymogami dotyczącymi publikacji informacji dotyczących zgłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Są to odrębne, niezależne od siebie wymogi i nie należy ich ze sobą wiązać.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było naruszenie celu utworzenia RWDZ, w którym zamieszczane powinny być tylko ustawowo określone rodzaje budów.

- Braku informacji o sposobie rozpatrzenia 6 zgłoszeń¹⁸³, co stanowi uchybienie.

Jednostka kontrolowana wyjaśniła¹⁸⁴, że powyższe uchybienie wystąpiło (...) z powodu przeoczenia przy wprowadzeniu spraw do wielu systemów tj.: rejestrów wewnętrznych, Biuletynu Informacji Publicznej oraz systemu RWDZ. W przypadku systemu RWDZ zdarzają się również sytuacje, w których system jest niedostępny. W dniu 26.11.2025 r. dokonano uzupełnienia w systemie RWDZ wszystkich brakujących informacji (...).

- Dokonania wpisów dotyczących jednego zgłoszenia¹⁸⁵ w 2 pozycjach rejestru, co stanowi uchybienie.

Z wyjaśnień¹⁸⁶ jednostki kontrolowanej wynika, że podwójna rejestracja zgłoszenia wynikała z błędnego przyjęcia podczas dokonywania wpisu w rejestrze, że otrzymane pismo stanowiło odrębne zgłoszenie, podczas gdy stanowiło ono uzupełnienie do prowadzonej wcześniej sprawy. Organ wskazał przy tym, że (...) pismem z dnia

¹⁸² Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB-AB.1710.1.2025.MMA.

¹⁸³ K2/17705/24, RO-17556/24, EPUAP/327287/24, K2/23917/24, K2/20591/24, K2/8197/25.

¹⁸⁴ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB-AB.1710.1.2025.MMA.

¹⁸⁵ EPUAP/128730/24.

¹⁸⁶ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB-AB.1710.1.2025.MMA.

02.12.2025 r. zawnioskował do Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego o usunięcie go z systemu RWDZ gdyż stanowił on uzupełnienie do procedowanego już wniosku.

Jeszcze przed sporządzeniem projektu wystąpienia pokontrolnego Prezydent m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) we wszystkich ww. 71 sprawach wprowadził do RWDZ brakujące informacje o wystosowaniu wezwania do uzupełnienia dokumentacji, o zawieszeniu postępowania, o pozostawieniu wniosku bez rozpoznania lub o przekazaniu go zgodnie z właściwością. Stwierdzona nieprawidłowość w tych przypadkach nie wywołuje już zatem negatywnych skutków.

Należy natomiast zwrócić uwagę, że w 2 sprawach¹⁸⁷, w których RWDZ zawiera informację o pozostawieniu podania bez rozpoznania brak jest danych wskazujących, z czego wynika taki sposób zakończenia sprawy (w rejestrze wskazano, że inwestor nie był wzywany do uzupełnienia braków formalnych podania albo, że braki zostały uzupełnione, a w pozycji przeznaczonej na uwagi brak było jakichkolwiek zapisów).

Niezależnie od poruszanych wcześniej zagadnień należy wskazać, że w 1 sprawie¹⁸⁸ Prezydent m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) po wydaniu decyzji w sprawie pozwolenia na budowę zwrócił inwestorowi wszystkie egzemplarze przedłożonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego. Działanie to nie jest bezpośrednio związane z zakresem niniejszej kontroli, jednak nieuzasadniony zwrot ww. dokumentów spowodował, że nie było możliwe dokonanie pełnej weryfikacji sprawy w zakresie objętym niniejszą kontrolą, zarówno w aspekcie terminowości jej załatwienia, jak i rzetelności prowadzenia RWDZ. Jednostka kontrolowana wyjaśniła¹⁸⁹, że (...) *zwracając inwestorowi wszystkie egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, organ kierował się następującymi przesłankami:*

1. Zakończenie sprawy decyzją odmowną:

Sprawa została zakończona decyzją odmowną, co oznacza, że projekt budowlany nie został zatwierdzony. Zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane:

„Projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę.” W przypadku decyzji odmownej brak jest podstaw prawnych do zatwierdzenia projektu, a tym samym do jego dalszego przechowywania w urzędzie.

2. Ekonomia procesowa:

Przechowywanie kompletu projektu w urzędzie generowałoby niezasadne obciążenia archiwizacyjne, związane z koniecznością magazynowania dokumentacji wielkoformatowej. Zgodnie z art. 12 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ powinien działać w sposób sprawny i ekonomiczny.

3. Prawo inwestora do ponownego złożenia wniosku:

Inwestor ma prawo ponownie wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Posiadanie pełnej dokumentacji umożliwia mu:

- dokonanie poprawek w projekcie zgodnie z uwagami organu,*
- dokonanie poprawek w projekcie zgodnie z uwagami organu.*

4. Zasada zwrotu oryginałów dokumentów:

Zgodnie z art. 73 § 1 KPA, strona ma prawo do zwrotu dokumentów złożonych w toku postępowania, jeżeli nie są one wymagane do dalszego prowadzenia sprawy. Po wydaniu decyzji odmownej dokumentacja projektowa nie jest już potrzebna w aktach sprawy, dlatego

¹⁸⁷ K2/18704/24, K2/16031/25.

¹⁸⁸ UD-II-WAB.6740.140.2025.

¹⁸⁹ Pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy z 10 grudnia 2025 r., znak UD-II-WAB-AB.1710.1.2025.MMA.

została zwrócona inwestorowi. Choć prawo do bezpośredniego zwrotu nie jest wprost sformułowane, w praktyce sądy i organy administracji zazwyczaj zwracają oryginalne dokumenty, gdy przestają być potrzebne do prowadzenia sprawy, na co wskazuje brak szczegółowych przepisów dotyczących ich zatrzymania w aktach.

3. Inspekcje w terenie

W ramach kontroli Prezydenta m.st. Warszawy (Dzielnica Białoleka) zespół kontrolerów przeprowadził 3 inspekcje w terenie, których wyniki utrwalono w formie protokołów¹⁹⁰. Czynności te miały na celu ustalenie, czy nie wystąpiły przypadki rozpoczęcia robót budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. W ramach przeprowadzonych inspekcji nie stwierdzono takich przypadków.

ZALECENIA POKONTROLNE

Wobec dokonanych ustaleń i ocen oraz w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień, zalecam:

- 1) Wzywanie do usunięcia braków formalnych wniosku o pozwolenie na budowę w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty wpływu podania do urzędu.
- 2) Nakładanie na inwestorów obowiązków jedynie w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz ustalonego stanu faktycznego sprawy.
- 3) Nakładanie obowiązków usunięcia nieprawidłowości w projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz w projekcie architektoniczno-budowlanym bez zbędnej zwłoki.
- 4) Wzywanie do uzupełnienia braków formalnych podania oraz do przedłożenia potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej we właściwym dla tych czynności trybie.
- 5) Określanie obowiązków usunięcia nieprawidłowości w projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz w projekcie architektoniczno-budowlanym w sposób precyzyjny.
- 6) Wydawanie postanowień w sprawie podjęcia zawieszonego postępowanie bez zbędnej zwłoki.
- 7) Wydawanie decyzji o umorzeniu postępowania w związku z wycofaniem podania przez wnioskodawcę bez zbędnej zwłoki.
- 8) Wprowadzanie danych do RWDZ na bieżąco.
- 9) Wprowadzanie do RWDZ danych kompletnych i zgodnych ze stanem faktycznym wynikającym z akt spraw.
- 10) Rejestrowanie w RWDZ jedynie wniosków, decyzji i zgłoszeń wskazanych w art. 82b ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego.
- 11) Podjęcie działań zmierzających do usunięcia z RWDZ spraw, które nie powinny się znajdować w rejestrach.
- 12) Podjęcie działań zmierzających do wprowadzenia korekt i uzupełnień w RWDZ, w szczególności w sprawach, w których kontrola wykazała rozbieżności, tak aby dane zawarte w rejestrze były kompletne i zgodne ze stanem faktycznym wynikającym z akt sprawy.
- 13) Wprowadzenie skutecznych metod nadzoru nad pracownikami, celem poprawy funkcjonowania jednostki kontrolowanej w obszarach objętych kontrolą.

Postępowanie kontrolne zostało oparte na zasadach: prawdy obiektywnej, podmiotowości, kontrydiktoryjności i pisemności. Przyjętymi kryteriami kontroli w zakresie prawidłowości są legalność, rzetelność, celowość, zaś w zakresie wykonywania zadań skuteczność i wydajność.

¹⁹⁰ Protokoły kontroli (inspekcji) nr: 1 (DIK.50.5.2025), 2 (DIK.50.5.2025), 3 (DIK.50.5.2025).

W terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o przekazanie informacji o wykonaniu zaleceń lub o podjętych w tym celu działaniach albo przyczynach ich niepodjęcia, w odniesieniu do każdego ze sformułowanych zaleceń.

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Prezydent m.st. Warszawy skorzystał z uprawnienia do zgłoszenia zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego. Kierownik komórki do spraw kontroli oddał je w całości.

Stanowisko w sprawie zastrzeżeń zostało przekazane kierownikowi jednostki kontrolowanej. W związku z tym, wystąpienie pokontrolne obejmuje treść projektu wystąpienia pokontrolnego.

Z poważaniem

z upoważnienia
Głównego Inspektora
Nadzoru Budowlanego

Katarzyna Wróbel

Dyrektor Departamentu Inspekcji
i Kontroli Budowlanej

*/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/*

Podstawa prawna:

- art. 84b ust. 1 i 4 oraz art. 88a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.),
- art. 6 ust. 3 pkt 2, art. 46, art. 47 oraz art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2026 r., poz. 158).

Otrzymują:

1. adresat (e-Doręczenia),
2. aa