

Bydgoszcz, dnia 14 sierpnia 2020 r.

KUJAWSKO-POMORSKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Bydgoszczy

WINB.7730.3.2020

Pani

Starosta Świecki

SPRAWOZDANIE
z kontroli przeprowadzonej w trybie uproszczonym Starosty Świeckiego,
jako organu administracji architektoniczno-budowlanej

W związku z wniesionym wnioskiem o przeprowadzenie kontroli w organie administracji architektoniczno-budowlanej Starostwa Powiatowego w Świeciu z zakresu wydania pozwoleń na budowę za lata 2006-2014, w szczególności na terenach szczególnego zagrożenia powodzią w Świeciu-Przechowo oraz dla budów, których inwestorem była firma

w Świeciu, działając w oparciu o art.6 ust.5 i art.11 ustawy z dnia 15.07.2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz.1092, z późn. zm.) oraz art.84b ust.1 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz.1333) – Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy przeprowadził w dniach 08.07.- 07.08.2020 r., kontrolę w trybie uproszczonym Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej szczebla powiatowego, w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na nadbudowę poddasza mieszkalnego w budynku usługowo-mieszkalnym wraz ze zmianą konstrukcji dachu i wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną, z planowaną lokalizacją przy ul. na działkach nr i w obrębie ewidencyjnym Przechowo, jednostce ewidencyjnej Świecie.

Zgodnie z art.52 ust.4 ustawy o kontroli w administracji rządowej, kontrola przeprowadzona w trybie uproszczonym kończy się sporządzeniem sprawozdania z kontroli.

Zespół kontrolny w składzie:

1. – starszy inspektor, w wydziale inspekcji i kontroli, kierownik zespołu kontrolerów

2. – starszy specjalista, w wydziale inspekcji i kontroli,

3. – inspektor, w wydziale inspekcji i kontroli,

po przeprowadzeniu czynności kontrolnych, w oparciu o analizę przekazanych akt sprawy przez kontrolowany organ, tj. zastępcę kierownika wydziału budownictwa i ochrony środowiska Starostwa Powiatowego w Świeciu, dokonano poniższych ustaleń.

Przebieg postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę polegająca na nadbudowie poddasza mieszkalnego w budynku usługowo-mieszkalnym wraz ze zmianą konstrukcji dachu i wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną, z planowaną lokalizacją przy ul. na działkach nr i w obrębie ewidencyjnym Przechowo, jednostce ewidencyjnej Świecie, był następujący:

1. Inwestor _____, wnioskiem z dnia 04.12.2008 r. (data wpływu do organu 30.12.2008 r.), wystąpiła do Starostwa Powiatowego w Świeciu o pozwolenie na nadbudowę budynku usługowo-mieszkalnego wraz ze zmianą konstrukcji dachu w Świeciu ul. _____ dz. nr _____ i _____. Z wniosku o pozwolenie na budowę wynika, iż do tego wniosku inwestor załączył:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego,
- oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działek nr _____ i _____ obręb ewidencyjny Przechowo, w jednostce ewidencyjnej Świecie Miasto, które wskazuje, że prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynika z tytułu własności. Oświadczenie jest zgodne z wypisem z rejestru gruntów wg stanu na dzień 15.01.2009 r. 12:49:28.

Organ kontrolowany do akt sprawy załączył:

- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których znajdują się m. in. działki nr _____ i _____ obręb ewidencyjny Przechowo - uchwała nr 135/08 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24.04.2008 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 102,
 - postanowienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy z dnia 04.02.2009 r. znak: WUOZ/B-UAB-4002-S/57-4/09, uzgadniająca projekt budowlany dla przedmiotowej inwestycji.
2. Po rozpatrzeniu wniesionego wniosku, Starosta Świecki pismem z dnia 20.01.2009 r. znak: AB.I.7351/Św.2285/2008, zawiadomił o wszczęciu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy wypowiedzenia się.
3. Starosta Świecki decyzją nr 108/2009 z dnia 25.02.2009 r. znak: AB.I.7351/Św.2285/2008, zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę, polegającą na nadbudowie poddasza mieszkalnego w budynku usługowo-mieszkalnym wraz ze zmianą konstrukcji dachu i wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną, przy ul. _____ z planowaną lokalizacją na działkach nr _____ i _____ w obrębie ewidencyjnym Przechowo, jednostce ewidencyjnej Świecie. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 18.03.2009 r.
4. Na wniosek inwestora z dnia 20.03.2009 r. o wydanie dziennika budowy, wydano dziennik budowy w dniu 23.03.2009 r., który został zarejestrowany pod numerem 105/2009.
5. Zatwierdzony projekt budowlany składał się z 1 spiętej trwale teczki, która zawierała Projekt budowlany - nadbudowa części mieszkalnej w budynku usługowo-mieszkalnym wraz ze zmianą konstrukcji dachu.

Projektanci:

- _____ i _____ – branża budowlana,
- _____ – branża wodno-kanalizacyjna,
- _____ – branża elektryczna.

Projekt budowlany zawierał:

- 1) uprawnienia projektantów oraz oświadczenia,
- 2) wypis z planu przestrzennego (pokrywający się z w wypisem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego załączonego do akt sprawy),
- 3) opis do projektu zagospodarowania działki, w *opisie tym błędnie wskazano nr działek, wskazano działki nr _____ i _____, a faktycznie obiekt budowlany jest zlokalizowany na działkach nr _____ i _____ – jest to omyłka pisarska, co stanowi uchybienie* (w części graficznej nr działek są właściwe),
- 4) opis do projektu – opis techniczny,
- 5) informacja BIOZ,
- 6) ekspertyza techniczna,
- 7) opis do prac rozbiórkowych + analiza energetyczna,

- 8) obliczenia statyczne,
- 9) projekt zagospodarowania działki – mapa,
- 10) rysunki budowlane,
- 11) projekt instalacji elektrycznej,
- 12) projekt instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Z analizy zatwierdzonego projektu budowlanego wynika, że zamysł inwestycyjny polega na nadbudowie istniejącego poddasza nieużytkowego na poddasze użytkowe, z przeznaczeniem na funkcję mieszkalną.

6. Podstawą sporządzenia projektu budowlanego nadbudowy części mieszkalnej w budynku usługowo-mieszkalnym wraz ze zmianą konstrukcji dachu, były ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zawarte między ulicami Wojska Polskiego, Wodną, Nadbrzeżną oraz teren Starego Miasta położony za rzeką Wdą w Świeciu, uchwalonego uchwałą nr 135/08 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24.04.2008 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 102.

Analiza porównawcza ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w stosunku do przyjętych rozwiązań zawartych w zatwierdzonym projekcie budowlanym, przedstawia się następująco.

Działki nr i w Świeciu, zlokalizowane są na terenie, oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego A1 MN/U (ZZ). Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu A1 MN/U (ZZ) zawarte są w Dziale II Ustalenia szczegółowe, rozdział 1, jednostka strukturalna „A” w §14, opisują one:

1. Przeznaczenie terenów: teren przeznaczony pod funkcje podstawowe:
 - 1) mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) usług nieuciążliwych.

Warunek ten został uwzględniony.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) wzdłuż Wdy dopuszcza się budowę obiektów budowlanych związanych z obsługą turystyki wodnej (np. obiekty małej architektury, pomosty) – *warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy;*
 - 2) dopuszcza się budowę obiektów garażowo-gospodarczych na zapleczu działek – *warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy;*
 - 3) nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki (materiałów imitujących ją w kolorze czerwieni lub brązu – *zaprojektowano pokrycie dachu blachodachówką w kolorze brązowym, warunek ten został uwzględniony.*
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wprowadza się zakaz lokalizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko – *warunek ten został uwzględniony;*
 - 2) nakaz utrzymania zieleni w postaci krzewów wzdłuż nabrzeża rzeki Wdy oraz zabezpieczenie brzegów przed osuwaniem się – *warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy;*
 - 3) wzdłuż Wdy należy pozostawić ogólnodostępny pas terenu o szerokości minimum 2 m mierząc od linii brzegowej – *warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy.*

W terenach pozbawionych kanalizacji należy zapewnić należyłą ochronę przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z obszarów zabudowanych do gruntu.

Warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i „W” ochrony archeologicznej – *postanowieniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy z dnia 04.02.2009 r. znak: WUOZ/B-UAB-4002-S/57-4/09, został uzgodniony projekt budowlany dla przedmiotowej inwestycji.*
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zgodnie z art.82 ustawy Prawo wodne wprowadza się zakaz m. in. lokalizacji nowej, jak i rozbudowy istniejącej zabudowy – *w ramach rzeczonyj inwestycji zaprojektowano tylko nadbudowę budynku mieszkalno-usługowego; powierzchnia zabudowy przed nadbudową budynku wynosiła 129,20 m² – natomiast po zaprojektowaniu nadbudowy budynku powierzchnia zabudowy miała wynosić 129,20 m², również wymiary budynku w rzucie wg inwentaryzacji jak i wg projektu budowlanego są identyczne i wynoszą 11,42 m x 14,18 m;*
 - 2) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może w drodze decyzji, zwolnić z ww. zakazu;
 - 3) istniejąca zabudowa do zachowania – *warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy;*
 - 4) rozbudowa możliwa w przypadku zwolnienia z zakazu – *warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy;*
 - 5) dla nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w przypadku zwolnienia z zakazu, ustala się następujące parametry:
 - a) wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu – *budynek zaprojektowano jako 2 kondygnacyjny (parter + poddasze użytkowe) o wysokości 7,45 m, warunek ten został zachowany;*
 - b) dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° – *dach budynku zaprojektowano jako dwuspadowy o kątach nachylenia 35° i 41°, warunek ten został zachowany.*
 - 6) dla nowej zabudowy garażowo-gospodarczej, w przypadku zwolnienia z zakazu, ustala się następujące parametry:
 - a) zabudowa parterowa – *warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy;*
 - b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35° – *warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy.*
 - 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 40% – *wielkość powierzchni zabudowy po zaprojektowaniu nadbudowy nie uległa zmianie; natomiast powierzchnia działek 1000 i 1000 wynosi 627 m² - a powierzchnia zabudowy wynosi i wynosiła 129,20 m², $129,2 : 627 = 20,6\%$, warunek zachowany;*
 - 8) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu minimum 30% – *wielkość powierzchni biologicznie czynnej po zaprojektowaniu nadbudowy nie uległa zmianie.*

Dalsze ustępy, tj. ust.7, 8, 10 i 11, §14 – nie odnoszą się do zagadnień projektowych. Natomiast ust.9 – wskazuje, że teren znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią ze strony rzeki Wisły o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia), z zapisu tego wynikają ustalenia zawarte w ust.6 pkt 1, opisane wyżej.

Powyższa analiza, wykonana w oparciu o udostępnioną do kontroli dokumentację wskazuje, iż dopatrzono się jednego uchybienia dotyczącego błędnej numeracji działek w opisie do projektu zagospodarowania działki, co jest omyłką pisarską nie mającą wpływu na rozstrzygnięcie organu. Natomiast nie dopatrzono się niezgodności zaprojektowanej nadbudowy budynku usługowo-mieszkalnego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia powyższe wynikają również z zapisów zwartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – rozdział 2 Ustalenia ogólne, §5, (odnoszące się do przedmiotowej inwestycji):

- „ust.5. Jeżeli ustalenia planu przewidują możliwość powstania nowej czy zachowania istniejącej zabudowy, jest to równoznaczne z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję przewidzianą w planie” – *zapisy zawarte w ustaleniach szczegółowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §14 ust.6 pkt 1 wprowadzają zakaz lokalizacji nowej, jak i rozbudowy istniejącej zabudowy. Natomiast ust.6 pkt 2 wskazuje, że w szczególnie uzasadnionych przypadkach dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może w drodze decyzji, zwolnić z ww. zakazu – zwolnienie z zakazu w rozpatrywanej sprawie było zbędne, gdyż projektowana inwestycja polegała na dokonaniu tylko i wyłącznie nadbudowy i to nadbudowy polegającej na nadbudowie istniejącego poddasza nieużytkowego na poddasza użytkowego, z przeznaczeniem na funkcję mieszkalną, zgodną z ustaleniami planu zagospodarowania.*
- „ust.6. Dopuszcza się nadbudowę budynków do tyłu kondygnacji ile przewidziano na danym terenie dla zabudowy nowej, chyba że dalsze ustalenia planu stanowią, że zachowuje się budynek bez prawa nadbudowy, a jeżeli nie przewidziano nowej zabudowy to tylko wtedy gdy dalsze ustalenia planu zezwoliły na nadbudowę” – *zgodnie z zapisami §14 ust.6 pkt 1 wprowadzono zakaz lokalizacji nowej, jak i rozbudowy istniejącej zabudowy, natomiast nie zakazywały wykonania nadbudowy; ustalenia zawarte w §14 ust.6 pkt 5a określały dla nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), takie rozwiązanie jest zawarte w zatwierdzonym projekcie budowlanym.*

Dokonana analiza wskazuje, że zespół kontrolny, na podstawie udostępnionej dokumentacji, dopatrzył się jednego uchybienia, dotyczącego błędnej numeracji działek w opisie do projektu zagospodarowania działki, co jest omyłką pisarską nie mającą wpływu na rozstrzygnięcie organu.

Natomiast nie dopatrzono się nieprawidłowości, które wskazywałyby na okoliczności uzasadniające wznowienie postępowania albo stwierdzenie nieważności decyzji wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej Starostwa Świeckiego, w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielonego pozwolenia na nadbudowę poddasza mieszkalnego w budynku usługowo-mieszkalnym wraz ze zmianą konstrukcji dachu i wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną, z planowaną lokalizacją przy ul.

na działkach nr i w obrębie ewidencyjnym Przechowo, jednostce ewidencyjnej Świecie.

Działalność Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, w przedmiotowym zakresie oceniono pozytywnie pomimo stwierdzonego uchybienia.

Zalecenia pokontrolne

Mając na celu poprawę skuteczności działań Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, w ramach zaleceń pokontrolnych wnioskuję o staranne sprawdzanie wymagań art.35 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego, na etapie udzielania pozwoleń na budowę, a zwłaszcza poprawności numerów działek, na których zlokalizowana ma być planowana do realizacji inwestycja.

W oparciu o art.49 cytowanej na wstępie ustawy o kontroli w administracji rządowej, należy w terminie 30 dni od dnia doręczenia sprawozdania z kontroli, przekazać pisemną informację o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych.

Sprawozdanie z kontroli sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego:

- 1) Starosta Świecki,
- 2) Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy.

KUJAWSKO-POMORSKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO