

Bydgoszcz, dnia 16 października 2020 r.

KUJAWSKO-POMORSKI  
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Bydgoszcy

**WINB.7730.6.2020**

**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, z późn. zm.) – Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bydgoszcy przeprowadził w dniach 02.09. - 09.10.2020 r., kontrolę w trybie uproszczonym Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej szczebla powiatowego, w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, polegającą na nadbudowie o poddasze mieszkalne i rozbudowie budynku handlowo-usługowego o część gospodarczą wraz z wewnętrznymi instalacjami: c.o., wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną, z lokalizacją na działce nr , bezpośrednio przy granicy z działką nr w obrębie ewidencyjnym , 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. polegającą na nadbudowie o poddasze mieszkalne i rozbudowie budynku handlowo-usługowego o część gospodarczą wraz z wewnętrznymi instalacjami: c.o., wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną, z lokalizacją na działce nr , bezpośrednio przy

graniczy z działką nr \_\_\_\_\_ w obrębie ewidencyjnym \_\_\_\_\_, jednostce ewidencyjnej Świecie, był następujący:

1. Inwestor \_\_\_\_\_, wnioskiem z dnia \_\_\_\_\_ r. wystąpił do Starostwa Powiatowego w Świeciu o pozwolenie na nadbudowę o poddasze mieszkalne i rozbudowę budynku handlowo-usługowego o część gospodarczą, na działce nr \_\_\_\_\_ w Świeciu. Z wniosku o pozwolenie na budowę i akt sprawy wynika, iż do tego wniosku inwestor załączył:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działki nr \_\_\_\_\_ obręb ewidencyjny \_\_\_\_\_, w jednostce ewidencyjnej Świecie Miasto, które wskazuje, że prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynika z tytułu współwłasności,
- informację inwestora z dnia \_\_\_\_\_ r., o braku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną.

Do akt sprawy załączono postanowienie nr \_\_\_\_\_ Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, uzgadniające przedmiotową inwestycję.

2. Po rozpatrzeniu wniesionego wniosku, Starosta Świecki pismem z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, zawiadomił o wszczęciu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy wypowiedzenia się.

3. Starosta Świecki postanowieniem z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego, w terminie 14 dni od daty otrzymania postanowienia. Inwestor w dniu \_\_\_\_\_ r., przedłożył 4 egzemplarze uzupełnionego projektu budowlanego.

4. Na wniosek inwestora \_\_\_\_\_ r., Starosta Świecki postanowieniem z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, zawiesił postępowanie w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji. Na kolejny wniosek inwestora z dnia \_\_\_\_\_ r., do którego to wniosku inwestor załączył decyzję nr \_\_\_\_\_ Burmistrza Świecia z \_\_\_\_\_ r. o warunkach zabudowy, Starosta Świecki postanowieniem z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, podjął zawieszony postępowanie w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji.

5. Starosta Świecki, decyzją nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę, polegającą na nadbudowie o poddasze mieszkalne i rozbudowie budynku handlowo-usługowego o część gospodarczą wraz z wewnętrznymi instalacjami: c.o., wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną, z lokalizacją na działce nr \_\_\_\_\_, bezpośrednio przy granicy z działką nr \_\_\_\_\_ w obrębie ewidencyjnym \_\_\_\_\_, jednostce ewidencyjnej Świecie. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem \_\_\_\_\_ r.

6. Na wniosek inwestora z dnia \_\_\_\_\_ r. o wydanie dziennika budowy, wydano dziennik budowy w dniu \_\_\_\_\_ r., który został zarejestrowany pod numerem \_\_\_\_\_.

7. Zatwierdzony projekt budowlany, opracowany w marcu 2011 r., składał się z 1 spiętej teczki, która zawierała projekt architektoniczno-budowlany - nadbudowa o poddasze mieszkalne i rozbudowa, na działce nr \_\_\_\_\_ Świecie.

Projektanci:

- \_\_\_\_\_ - branża architektoniczna,
- \_\_\_\_\_ - branża architektura-konstrukcja,
- \_\_\_\_\_ - branża sanitarna,
- \_\_\_\_\_ - branża elektryczna.

Projekt budowlany zawierał:

- 1) opis do projektu zagospodarowanie działki z projektem zagospodarowania działki,
- 2) opis techniczny,
- 3) plan BIOZ,
- 4) obliczenia statyczne,
- 5) ekspertyzę stanu technicznego z rysunkami,
- 6) decyzję o warunkach zabudowy,
- 7) wypis z rejestru gruntów,
- 8) uzgodnienia z Powiatowym Zarządem Dróg,
- 9) rysunki (rysunki budowlane),
- 10) projekt branży sanitarnej,
- 11) projekt branży elektrycznej,
- 12) uzgodnienia,
- 13) uprawnienia i zaświadczenia przynależności do izby autorów projektu.

Z analizy zatwierdzonego projektu budowlanego wynika, że zamysł inwestycyjny polegał na rozbudowie budynku handlowo-usługowego o część gospodarczą oraz nadbudowie o poddasze z przeznaczeniem na cele mieszkalne.

8. Podstawą sporządzenia projektu budowlanego dla inwestycji polegającej na nadbudowie o poddasze mieszkalne i rozbudowie budynku handlowo-usługowego o część gospodarczą wraz z wewnętrznymi instalacjami, z lokalizacją na działce nr \_\_\_\_\_, bezpośrednio przy granicy z działką nr \_\_\_\_\_ w obrębie ewidencyjnym \_\_\_\_\_, jednostce ewidencyjnej Świecie, była decyzja Burmistrza Świecia z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, o warunkach zabudowy dla działki nr \_\_\_\_\_ położonej w Świeciu przy ul. \_\_\_\_\_, obręb \_\_\_\_\_. Decyzja ta została uzgodniona z Powiatowym Zarządem Dróg, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz zaopiniowana przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku
- Decyzja Burmistrza Świecia z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, została zmieniona decyzją nr \_\_\_\_\_ Burmistrza Świecia z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, którą zapis brzmiący: „rozbudowa budynku handlowo-usługowego i nadbudowa o poddasze mieszkalne wraz z infrastrukturą towarzyszącą” zmieniono na zapis: „rozbudowa budynku handlowo-usługowego i nadbudowa o poddasze mieszkalne przy granicy z działką sąsiednią nr \_\_\_\_\_ wraz z infrastrukturą towarzyszącą”. Prawem miejscowym usankcjonowana została rozbudowa obiektu budowlanego na granicy z działką sąsiednią.

Analiza porównawcza ustaleń zawartych w wyżej cytowanych decyzjach o warunkach zabudowy w stosunku do przyjętych rozwiązań zawartych w zatwierdzonym projekcie budowlanym, przedstawia się następująco.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:
  - zabudowa handlowo – usługowo – mieszkalna, *warunek został uwzględniony*;
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
  - 1) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - rozbudowa budynku handlowo-usługowego i nadbudowa o poddasze mieszkalne wraz z infrastrukturą towarzyszącą; *warunek został uwzględniony*;
  - 2) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
    - obowiązująca linia zabudowy dla części istniejącej – po elewacji frontowej (3,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej); *stan istniejący, który nie uległ zmianie*;

- obowiązująca linia zabudowy dla części rozbudowywanej - 8 m od zewnętrznej jezdni drogi powiatowej; wg projektu zagospodarowania ta odległość wynosiła 13,79 m, warunek został uwzględniony;
- budynek handlowo-usługowy z poddaszem mieszkalnym, dwie kondygnacje nadziemne, maksymalna powierzchnia zabudowy 130 m<sup>2</sup> (część istniejąca 60 m<sup>2</sup>, część dobudowana maksymalnie 70 m<sup>2</sup>); budynek został zaprojektowany jako 2-kondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, łączna powierzchnia zabudowy 89,32 m<sup>2</sup>, w tym część istniejąca 55,58 m<sup>2</sup>, część dobudowywana 33,74 m<sup>2</sup>, warunek został uwzględniony;
- budynek może być wyższy o maksymalnie 0,5 m w stosunku do budynku przylegającego, w zatwierdzonym projekcie budowlanym nie odniesiono się do tego warunku;
- dach wielospadowy (dwuspadowy dwu kalenicowy z łącznikiem) o niezmiennym spadku połaci dachowej takim samym na części istniejącej i dobudowanej z możliwością realizacji lukarn i okien połaciowych doświetlających poddasze użytkowe, tworzący jedną część architektoniczną; zaprojektowano dach wielospadowy, o kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych wynoszącym 16°, warunek został uwzględniony;
- maksymalna szerokość elewacji frontowej części dobudowanej - 8,5 m; zaprojektowana szerokość elewacji frontowej wynosiła 4,72 m, warunek został uwzględniony;
- maksymalna szerokość elewacji frontowej części istniejącej – bez zmian (6 m); szerokość elewacji frontowej części istniejącej wynosiła 5,82 m, zaprojektowana wynosiła 5,94 m - zwiększona szerokość wynika z projektowanego ocieplenia, jednakże nie przekroczyła 6,00 m, warunek został uwzględniony;
- główna kalenica dachu równoległa do osi jezdni; warunek został uwzględniony;
- maksymalna wielkość powierzchni sprzedaży - 140 m<sup>2</sup>; wg zatwierdzonego projektu budowlanego powierzchnia pomieszczenia usługowego wynosiła 37,50 m<sup>2</sup>, warunek został uwzględniony;
- maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 33%; w zatwierdzonym projekcie budowlanym nie odniesiono się do tego warunku,
- minimalny wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 20%; w zatwierdzonym projekcie budowlanym nie odniesiono się do tego warunku,
- linię rozgraniczającą teren inwestycji wyznaczono na mapie - załącznik nr 1; zaprojektowana rozbudowa nie przekraczała linii rozgraniczenia, warunek został uwzględniony;
- wymóg spełnienia ustaleń zawartych w przepisach szczegółowych (a zwłaszcza prawa budowlanego, warunków technicznych), warunek został uwzględniony.

Z powyższego wynika, że w zatwierdzonym projekcie budowlanym nie odniesiono się do istotnych warunków, zawartych w decyzji o warunkach zabudowy. Dotyczyło to następujących warunków:

- budynek może być wyższy o maksymalnie 0,5 m w stosunku do budynku przylegającego (na działce nr                   ),
- maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 33%,

– minimalny wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 20%.

Zespół kontrolny, pismem z dnia 11.09.2020 r. znak: WINB.7730.6.2020, wystąpił do organu kontrolowanego o wykazanie i udokumentowanie, iż warunki te zostały uwzględnione w zatwierdzonym projekcie budowlanym.

Starosta Świecki pismem z dnia 30.09.2020 r. znak: AB.033.2.Św.1249.2019, ustosunkował się do warunków wynikających z decyzji o warunkach zabudowy:

– budynek może być wyższy o maksymalnie 0,5 m w stosunku do budynku przylegającego (na działce nr ) – „w projekcie znajduje się rysunek przekroju budynku (inventaryzacja) stanu istniejącego oraz rysunek przekroju budynku stanu projektowego,

z których wynika, że wysokość budynku pozostaje bez zmian, w związku z czym warunek wynikający z decyzji o warunkach zabudowy nie ma w tej sytuacji zastosowania”,

– maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 33% – „po wyliczeniu (powierzchnia zabudowy wynosiła  $58,15 + 31,17 = 89,32$  m<sup>2</sup>, a powierzchnia działki wynosiła 394 m<sup>2</sup>) wskaźnik ten wynosi 22,67%, w związku z czym warunek został spełniony”,

– minimalny wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 20% – „biorąc pod uwagę wyliczony wskaźnik powierzchni zabudowy można stwierdzić, że wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60-50%, w związku z czym warunek został spełniony”.

Wyjaśnienie Starosty Świeckiego zostało przyjęte i uwzględnione w ustaleniach kontroli.

W uzasadnieniu decyzji o warunkach zabudowy wskazano, iż inwestycja zlokalizowana miała być w granicach obszaru zagrożonego powodzią wodami rzeki Wisły - po wystąpieniu Urzędu Miejskiego w Świeciu, dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku wydał pozytywną opinię dla zamierzonej inwestycji.

Powyższa analiza, wykonana w oparciu o udostępnioną do kontroli dokumentację wskazuje, iż nie dopatrzone są niezgodności zaprojektowanej rozbudowy i nadbudowy budynku usługowo-mieszkalnego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy.

Dokonana analiza wskazuje, że zespół kontrolny, na podstawie udostępnionej dokumentacji, nie dopatrył się nieprawidłowości, które wskazywałyby na okoliczności uzasadniające wznowienie postępowania albo stwierdzenie nieważności decyzji wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej Starostwa Świeckiego, w przedmiocie w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, polegającą na nadbudowie o poddasze mieszkalne i rozbudowie budynku handlowo-usługowego o część gospodarczą wraz z wewnętrznymi instalacjami: c.o., wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną, z lokalizacją na działce nr , bezpośrednio przy granicy z działką nr w obrębie ewidencyjnym , jednostce ewidencyjnej Świecie.

Odnosząc się do ustaleń z kontroli, w sprawie przedmiotowego zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, działalność Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, w przedmiotowym zakresie oceniono pozytywnie. Odstąpiono od 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