

Bydgoszcz, dnia 03 lipca 2020 r.

KUJAWSKO-POMORSKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Bydgoszczy

WINB.7730.2.2020

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 _____, 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 2019 r., poz.1186, z późn. zm.) – Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy przeprowadził w dniach 24.- 30.06.2020 r., kontrolę w trybie uproszczonym Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej szczebla powiatowego, w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem i infrastrukturą techniczną towarzyszącą, na działkach nr _____ i _____ w Świeciu.

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. działającego z upoważnienia Starosty Świeckiego inspektora w wydziale architektury i budownictwa Starostwa Powiatowego w Świeciu, dokonano poniższych ustaleń.

Przebieg postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działkach nr _____ i _____ w obrębie ewidencyjnym Świecie - Miasto, był następujący:

1. Inwestor, _____ w Świeciu, wnioskiem z dnia 07.02.2008 r. (data wpływu do organu 22.02.2008 r.), wystąpił do Starostwa Po-

wiatowego w Świeciu o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach nr i w Świeciu, jednostka ewidencyjna Świecie – Miasto. 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 w Świeciu, 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 08.01.2008 r. 9:31:02.

Do akt sprawy załączono wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których znajdują się m. in. działki nr i w Świeciu przy ul. – uchwała nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24.05.2006 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 30.06.2006 r. nr 86.

2. Po rozpatrzeniu wniesionego wniosku, Starosta Świecki decyzją nr z dnia r. znak: , zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem i infrastrukturą techniczną towarzyszącą, z planowaną lokalizacją na działkach nr i w obrębie ewidencyjnym Świecie – Miasto jednostce ewidencyjnej Świecie, która stała się ostateczna z dniem 12.03.2008 r.
3. Zatwierdzony projekt budowlany składał się z 2 spiętych teczek, które zawierały:
 - teczka 1 - Projekt architektoniczno-budowlany, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, projekt budowlany domu typowego opracowany przez Grupę Projektową Dominanta w Białymstoku. Projekt typowy zawiera projekty architektoniczny, konstrukcyjny, instalacji sanitarnych (wewnętrzne instalacje: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, kotłowni, urządzeń wentylacji i urządzeń gazowych) oraz instalacji elektrycznych.
 - teczka 2 - Projekt budowlany, przystosowanie do warunków miejscowych projektu budowlanego domu mieszkalnego jednorodzinnego wg projektu gotowego autorzy adaptacji:
 - architektura i konstrukcja – ,
 - instalacje sanitarne - ,
 - instalacje elektryczne – .Projekt budowlany zawierał:
 - I. Część opisową, w tym:
 - projekt zagospodarowania terenu,
 - wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - II. Warunki techniczne przyłączy: do sieci elektroenergetycznej, do sieci wod-kan, do sieci gazowej.
 - III. Uzgodnienia (z gestorami mediów i sieci).
 - IV. Załączniki - rysunki zamienne, w stosunku do projektu typowego.
 - V. Uprawnienia i przynależność projektantów do izb samorządu zawodowego
 - VI. Komplet projektu gotowego (osobna teczka 1)Wykaz zmian w projekcie typowym .
4. Na wniosek inwestora z dnia 12.03.2008 r., organ zarejestrował dziennik budowy dnia r. pod nr .

5. Podstawą sporządzenia projektu budowlanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego był projekt typowy i ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami i w Świeciu, uchwalonego uchwałą nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 25.05.2006 r., ogłoszoną w Dzienniku urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 30.06.2006 r. nr 86.

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 N44 MN. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu N44 MN zawarte są w §328, opisują one:

1. Przeznaczenie terenów
 - 1) Tereny przeznacza się pod funkcję mieszkaniową jednorodzinna,
 - 2) Dopuszcza się zabudowę garażowo-gospodarczą.
Warunek ten został uwzględniony.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
Dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowo-gospodarczej przy granicach działki budowlanej za budynkiem mieszkalnym.
Warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
W terenach pozbawionych kanalizacji należy zapewnić należyta ochronę przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z obszarów zabudowanych do gruntu.
Warunek ten nie dotyczy przedmiotowej sprawy.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów
 - 1) Istniejąca zabudowa do zachowania – *nie dotyczy przedmiotowej sprawy.*
 - 2) Dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - a) budynki wolnostojące, bliźniacze – *budynek zaprojektowano jako wolnostojący, warunek zachowany,*
 - b) wysokość:
 - budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – *budynek zaprojektowano jako parterowy z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, warunek zachowany,*
 - budynków garażowo-gospodarczych - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – *nie dotyczy,*
 - c) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o spadku połaci 20-45° – *dach zaprojektowano jako czterospadowy o nachyleniu połaci dachowych 40°, warunek zachowany,*
 - d) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 16 m – *szerokość elewacji frontowej wynosi 13,69 (wielkość określona w planie zagospodarowania terenu i rzucie parteru w projekcie typowym), warunek zachowany;* a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m – *nie dotyczy.*
 - 3) Nowe budynki nie mogą mieć więcej niż 10 m wysokości licząc od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do kalenicy dachu – *wysokość budynku wynosi 8,59 m (wielkość określona na rysunkach przekrojów A-A i B-B), warunek zachowany.*

- 4) Ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – w części graficznej w miejscowym planie zagospodarowania linia zabudowy została zaznaczona od granicy działki w odległości 6,00 m, *natomiast budynek został zaprojektowany w odległości 6,00 m od granicy działki (wielkość określona w planie zagospodarowania terenu), warunek zachowany.*
- 5) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50% - łączna powierzchnia działek nr i wynosi 673 m² (wielkości określone w wypisie z rejestru gruntów), *natomiast powierzchnia zabudowy budynku wynosi 144,96 m², a dojazdu i dojść 120,00 m² (wielkości określone w planie zagospodarowania terenu), łączna zabudowa wynosi 264,96 m²; $673 - 264,96 = 408,04 : 673 = 60,6\%$, warunek zachowany.*

Powyższa analiza wskazuje, że zespół kontrolny, na podstawie udostępnionej dokumentacji, nie dopatrzył się niezgodności zaprojektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działkach nr i w Świeciu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dokonana analiza wskazuje, że zespół kontrolny, na podstawie udostępnionej dokumentacji, nie dopatrzył 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 budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem i infrastrukturą techniczną towarzyszącą, z planowaną lokalizacją na działkach nr i w obrębie ewidencyjnym Świecie – Miasto jednostce ewidencyjnej Świecie.

Odnosząc się do ustaleń z kontroli w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem i infrastrukturą techniczną towarzyszącą, z planowaną lokalizacją na działkach nr i w obrębie ewidencyjnym Świecie - Miasto, jednostce ewidencyjnej Świecie, działalność Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, w przedmiotowym zakresie oceniono pozytywnie. Odstępiono 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
NAZORU BUDOWLANEGO