

Bydgoszcz, 11 maja 2015 r.

KUJAWSKI-POMORSKI  
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Bydgoszczy

WINB.7730.4.2015

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

W związku z toczącym się postępowaniem administracyjnym, 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 Prawa budowlanego (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz.1409, z późn. zm.) – przeprowadziłem w dniach 16.04 – 11.05.2015 r., kontrolę w trybie uproszczonym Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, w sprawie postępowania administracyjnego w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinne- go na działce Nr [X] przy [X] 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. Jerzy Ledóchowski – naczelnik wydziału inspekcji i kontroli,
  2. Tomasz Kędziński – starszy specjalista w wydziale orzeczniczo-prawnym,
- w trakcie przeprowadzonej kontroli, w oparciu o zebrany materiał dowodowy w sprawie, przedłożony do kontroli przez kierownika wydziału architektury i budownictwa Starostwa Świeckiego – Justynę Schmidt, ustalił:


1. Inwestorzy – [X] [X] [X] i [X] [X] [X] wnioskiem z dnia 10.03.2008 r. (data wpływu dnia 04.04.2008 r.) wystąpili do Starostwa Powiatowego w Świeciu o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne- go na działce Nr [X] przy [X] w Świeciu. Do wniosku załączono (co zazna- czono we wniosku):
  - 4 egzemplarze projektu budowlanego z marca 2008 r., projekt ten jest przystoso- waniem projektu budowlanego gotowego domku jednorodzinne- go „Zośka 3” lu- strzane odbicie,
  - oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.Inwestorzy w dniu 16.12.2013 r. zawiadomili Prokuraturę Rejonową w Świeciu, iż na etapie składania wniosku o pozwolenie na budowę, o podrobieniu ich podpisów. Po- stanowieniem Prokuratury Rejonowej w Świeciu z dnia 28.03.2014 r. sygn. akt 1 Ds. 948/13, umorzono dochodzenie, uzasadniając powyższe w części I brakiem znamion czynu zabronionego, a w części II przedawnieniem karalności. Postanowienie proku- ratury, jak wyżej, wyklucza przesłanki do wznowienia postępowania w związku z art.145 §1 p.1 i p.2 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. W oparciu o wniosek inwestorów z dnia 10.03.2008 r., Starosta Świecki decyzją nr 225/2008 z dnia 21.04.2028 r. znak: AB.I.7351/Św.577/2008, zatwierdził projekt bu- dowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne- go z garażem i infrastrukturą techniczną towarzyszącą na działce Nr [X] przy ul. [X]



✕ w Świeciu. Decyzja ta stała się ostateczną, gdyż nie została zaskarżona przez inwestorów do organu odwoławczego, tj. Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, tym samym inwestorzy zaakceptowali postępowanie administracyjne i orzeczenie organu administracji architektoniczno-budowlanej starostwa powiatowego w Świeciu. Inwestorzy wnioskiem z dnia 16.02.2009 r. (data wpływu dnia 26.02.2009 r.) wystąpili do Starostwa Powiatowego w Świeciu o zmianę pozwolenia na budowę, jak wyżej, w zakresie zmiany trasy przyłącza gazowego do budynku mieszkalnego. Starosta Świecki decyzją nr 175/2009 z dnia 27.03.2009 r. znak: AB.I.7351/Św.281/2009, zmienił decyzję własną nr 225/2008 z dnia 21.04.2008 r. w zakresie instalacji gazowej, pozostawiając pozostałe warunki zawarte w decyzji nr 225/2008 bez zmian (decyzja ta nie jest przedmiotem niniejszej kontroli).


W postępowaniu kontrolnym, dokonano porównania ustaleń zawartych w decyzji nr 225/2008 Starosty Świeckiego z dnia 21.04.2008 r. znak: AB.I.7351/Św.577/2008 i zatwierdzonym projekcie budowlanym, w stosunku do ustaleń zawartych w prawie miejscowym, tj. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu, na którym to terenie znajduje się działka nr ✕ przy ul. ✕ został uchwalony uchwałą nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24.05.2006 r. Plan ten zawiera zasady i ustalenia, istotne dla kontrolowanej sprawy, które winny być uwzględnione w projekcie budowlanym, a mianowicie:



- Dział I, rozdział 2 - Ustalenia ogólne, §9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
  - ust.1. Jednostki strukturalne „A” i „B” częściowi (poniżej rzędnej terenu 27,57 m n.p.m. znajdują się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wisły (cofka na rzece Wdzie do jazu Kozłowo) o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia), oznaczonym na rysunku planu orientacyjną linią i symbolem (ZZ),
- Dział II - Ustalenia szczegółowe, rozdział 2 Jednostka strukturalna „B”, §53. Ustalenia dla terenów B 7 MN/U (ZZ), B 14 MN/U (ZZ), B 14 MN/U (ZZ) (na którym zlokalizowana została działka nr ✕), B 15 MN/U (ZZ)
  - ust.1. Przeznaczenie terenów
    - p.1. Tereny przeznacza się pod równorzędne funkcje podstawowe:
      - a) mieszkaniową jednorodzinną,
      - b) usług nieuciążliwych.
    - p.2. Dopuszcza się zabudowę garażowo-gospodarczą,
    - p.3. Tereny znajdują się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią ze strony rzeki Wisły o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia) i należy stosować ustalenia przepisów szczególnych (przepisy te nie zostały ujęte w planie).
  - ust.4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania Terenów
    - p.1. Istniejąca zabudowa do zachowania.
    - p.2. Dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
      - a) budynki wolnostojące, bliźniacze,
      - b) wysokość:
        - budynków mieszkalnych i usługowych - do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), bez podpiwniczenia, z posadowieniem parteru na wysokości minimum 2,50 m nad poziomem terenu,
        - budynków garażowo-gospodarczych - do 2 kondygnacji nadziemnych

W zatwierdzonym projekcie zostały uwzględnione ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji budynku, usytuowania, ilości kondygnacji. W zakresie istotnych parametrów porównanie przyjętych w zatwierdzonym projekcie budowlanym w stosunku do wymagań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się następująco:

- w projekcie zagospodarowania terenu przewidziano poziom posadowienia parteru (p.p.p.) na rzędnej 27,70 m n.p.m., natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (patrz §9. ust.1) określał rzędną terenu zagrożenia powodziowego (wodą stuletnią) 27,57 m n.p.m., tj. rzędna poziomu parteru jest wyższa od rzędnej zagrożenia powodziowego,
- z przekrojów budynku, zawartych w projekcie budowlanym poziom posadowienia parteru wynosi 0,47 m nad poziom terenu, natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (patrz §53 ust.4 p.2b) określał posadowienie parteru na wysokości minimum 2,50 m nad poziomem terenu, tj. *poziom posadowienia parteru jest istotnie różniący z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania terenu,*
- teren, na którym znajduje się działka nr , znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% (woda stuletnia) i należy stosować ustalenia przepisów szczególnych, tj. *w projekcie budowlanym brak odniesienia się do ustaleń przepisów szczególnych.*

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia należy wskazać na nieprawidłowości w związku z istotnymi różnicami pomiędzy przyjętymi rozwiązaniami w zatwierdzonym projekcie budowlanym, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegające na poziomie posadowienia parteru i braku odniesienia się do ustaleń przepisów szczególnych. W aktach sprawy zawarte jest pismo Starosty Świeckiego z dnia 12.08.2013 r. znak: AB.6747.Św.1340.2013, skierowane do  i , w którym m. in. wyjaśniono, iż „wyniesienie posadowienia parteru budynku na 2,50 m powyżej poziomu terenu znajdującego się na rzędnej 27,00 m n.p.m. stanowiłoby rażące odstępstwo od istniejącego na tym terenie ładu urbanistyczno-architektonicznego”. Należałoby z jednej strony uznać wyjaśnienie starosty jako zasadne, ale z drugiej strony starosta nie jest właściwym organem do wzruszenia prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie kontroli, zapoznano się z pismem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Oddziału Architektury i Budownictwa w Wydziale Infrastruktury z dnia 09.06.2014 r. znak: W.I.1410.29.2013.JK, adresowanym do  (pełnomocnika inwestorów) i przekazanym do wiadomości Staroście Świeckiemu. W piśmie tym wskazano na rozważenie wszczęcia postępowania nadzwyczajnego, mającego na celu ewentualne wyeliminowanie z obrotu prawnego pozwolenia na budowę rzezonego budynku mieszkalnego. Tryb postępowania nadzwyczajnego miał być uzależniony do przesłanek wskazanych przez inwestorów.

Przed organami nadzoru budowlanego toczyło się postępowanie administracyjne, w związku z wybudowaniem budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce nr  przy ul.  w Świeciu, z istotnymi odstępstwami od zatwierdzonego projektu budowlanego. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Tucholi decyzją z dnia 20.10.2014 r. znak: PINB.453.3.2013 i PINB.453.4.2013, nakazał inwestorom, w określonym czasie, sporządzić i przedłożyć projekt budowlany zamienny oraz wykonać określone roboty budowlane, mające na celu zapobieżenie degradacji pobudowanego budynku. Decyzja powiatowego organu nadzoru budowlanego została utrzymana w mocy decyzją organu odwoławczego, tj. Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy z dnia

06.02.2015 r. Decyzja organu odwoławczego została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy.

W związku z decyzjami organów nadzoru budowlanego, jak wyżej, Starosta Świecki pismem z dnia 03.03.2015 r. znak: AB.6740.Św.411.2015, zawiadomił strony postępowania o wszczęciu z urzędu postępowania w przedmiocie uchylenia decyzji własnej nr 225/2008 z dnia 21.04.2008 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę rzezonego budynku mieszkalnego jednorodzinne. Organ ten następnie postanowieniem z dnia 07.04.2015 r. znak: AB.6740.Św.411.2015, w oparciu o art.97 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiesił postępowanie, w przedmiocie jak wyżej. W uzasadnieniu tego postanowienia wskazano, iż decyzja organu odwoławczego została zaskarżona do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

Uwzględniając powyższe ustalenia, związane bezpośrednio z przedmiotem kontroli przeprowadzonej w trybie uproszczonym, należy wskazać na nieprawidłowości dotyczące rozwiązań zawartych w zatwierdzonym projekcie budowlanym, a wymaganiami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegające na niezgodności poziomu posadowienia parteru obiektu na poziomie 2,50 m nad poziomem terenu, oraz braku odniesienia się do ustaleń przepisów szczególnych.

Z tego względu należałoby rozważyć możliwość wszczęcia postępowania nadzwyczajnego w przedmiocie ewentualnego wyeliminowania z obrotu prawnego pozwolenia na budowę rzezonego budynku mieszkalnego.

KUJAWSKO-POMORSKI  
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO

Zbigniew Sulik

Otrzymują:

- 1/ Starosta Świecki
- 2/ Wojewoda Kujawsko-Pomorski
- 3/ a/a

Wylączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej. Jawność wyłączyła Jolanta Wieczorek, Kierownik Wydziału Organizacyjnego.