

Bydgoszcz, dnia 26 sierpnia 2020 r.

KUJAWSKO-POMORSKI  
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Bydgoszczy

**WINB.7730.5.2020**

**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 19. - 26.08.2020 r., kontrolę w trybie uproszczonym Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej szczebla powiatowego, w przedmiocie udzielenia pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na zmianie sposobu użytkowania parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. na działce nr w obrębie ewidencyjnym, jednostce ewidencyjnej Świecie, na część usługową oraz jego nadbudowie o część mieszkalną.

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 wykonanie robót budowlanych polegających na zmianie sposobu użytkowania parteru, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania poddasza na funkcję mieszkalną, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. na działce nr w obrębie ewidencyjnym, jednostce ewidencyjnej Świecie, był następujący:

1. Inwestor \_\_\_\_\_, wnioskiem z dnia 14.05.2009 r. wystąpił do Starostwa Powiatowego w Świeciu o pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania parteru, nadbudowę i zmianę poddasza na mieszkalną, budynku mieszkalnego jednorodzinnego w \_\_\_\_\_ ul. \_\_\_\_\_ działka nr \_\_\_\_\_.  
Z wniosku o pozwolenie na budowę 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 własności.Do akt sprawy załączono postanowienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszcy z dnia \_\_\_\_\_.2009 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 do dnia \_\_\_\_\_ r.  
Inwestor w dniu \_\_\_\_\_ r., przedłożył 4 egzemplarze uzupełnionego projektu budowlanego.
4. Starosta Świecki decyzją nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, polegających na zmianie sposobu użytkowania parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego \_\_\_\_\_, zlokalizowanego przy ul. \_\_\_\_\_ na działce nr \_\_\_\_\_, w obrębie ewidencyjnym \_\_\_\_\_, jednostce ewidencyjnej Świecie, na część usługową oraz jego nadbudowie o część mieszkalną. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem \_\_\_\_\_ r.  
Na wniosek inwestora z dnia \_\_\_\_\_ r. o wydanie dziennika budowy, wydano dziennik budowy w dniu \_\_\_\_\_ r., który został zarejestrowany pod numerem \_\_\_\_\_.
5. Zatwierdzony projekt budowlany, opracowany w październiku 2008 r., składał się z 1 spiętej trwale teczki, która zawierała projekt architektoniczno-budowlany – zmiany sposobu użytkowania parteru budynku mieszkalnego na część usługową oraz modernizacja części mieszkalnej.  
Projektanci:
  - \_\_\_\_\_ – architektura-konstrukcja,
  - \_\_\_\_\_ – konstrukcja,
  - \_\_\_\_\_ – instalacje sanitarne,
  - \_\_\_\_\_ – instalacje elektryczne.Projekt budowlany zawierał:
  - 1) wypis i wyrys miejscowego planu przestrzennego, przekazany za pismem Urzędu Miejskiego w Świeciu z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_,
  - 2) zaświadczenie Burmistrza Świecia z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, o zgodności planowanej zmiany sposobu użytkowania mieszkania na parterze istniejącego budynku na działce nr \_\_\_\_\_ w obrębie ewidencyjnym \_\_\_\_\_, z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - 3) decyzję nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_ Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku, udzielająca inwestorowi zwolnienia od zakazów obowiązujących na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla przedmiotowej inwestycji,

- 4) oświadczenia projektantów, kopie ich uprawnień budowlanych oraz zaświadczeń o ich przynależności do właściwych izb samorządu zawodowego,
- 5) opis techniczny do projektu zagospodarowania działki,
- 6) projekt zagospodarowania działki – mapa,
- 7) ocenę techniczną możliwości wykonania nadbudowy,
- 8) ocenę zagrożenia pożarowego,
- 9) opis techniczny projektu architektoniczno-konstrukcyjnego,
- 10) część rysunkową (rysunki budowlane),
- 11) charakterystykę pożarową budynku
- 12) informację BIOZ,
- 13) projekt budowlany instalacji elektrycznej,
- 14) projekt budowlany instalacji sanitarnej.

Z analizy zatwierdzonego projektu budowlanego wynika, że zamysł inwestycyjny polega na zmianie sposobu użytkowania parteru budynku z mieszkalnej na lokal użytkowy – biuro handlowe oraz przebudowie strychu budynku na mieszkanie.

6. Podstawą sporządzenia projektu budowlanego zmiany sposobu użytkowania parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego \_\_\_\_\_, zlokalizowanego przy ul. \_\_\_\_\_

na działce nr \_\_\_\_\_, w obrębie ewidencyjnym \_\_\_\_\_, jednostce ewidencyjnej Świecie, na część usługową oraz jego nadbudowie o część mieszkalną, 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 poz.1633 z dnia 01.08.2008 r.

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

Działka nr \_\_\_\_\_ położona w obrębie ewidencyjnym \_\_\_\_\_, jednostce ewidencyjnej Świecie-Miasto, zlokalizowana jest na terenie, oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego A17 MN-U (ZZ). Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu A17 MN-U (ZZ) zawarte są w Dziale II Ustalenia szczegółowe, rozdział 1, jednostka strukturalna „A” w §26, opisują one:

1. Przeznaczenie terenu: teren przeznaczony pod funkcje podstawowe:

- 1) teren przeznaczony pod funkcje podstawowe: mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszcza się funkcję uzupełniającą: usług nieuciążliwych w parterze.

*Burmistrz Świecia zaświadczeniem z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, potwierdził zgodność planowanej zmiany sposobu użytkowania mieszkania na parterze istniejącego budynku na działce nr \_\_\_\_\_ w obrębie ewidencyjnym \_\_\_\_\_ z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego – warunek został uwzględniony.*

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę obiektów garażowo-gospodarczych na zapleczu zabudowy mieszkalno-usługowej – warunek został uwzględniony;
- 2) nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki (materiałów imitujących ją w kolorze czerwieni lub brązu; w przypadku zabudowy garażowo-gospodarczej dopuszcza się stosowanie innych materiałów historycznych, np. papy – zaprojektowano pokrycie dachu blachodachówką w kolorze bordowym względnie ciemno-czerwonym - warunek został uwzględniony.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) wprowadza się zakaz lokalizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko – *warunek został uwzględniony*;
  - 2) nakaz utrzymania zieleni w postaci krzewów wzdłuż nabrzeża rzeki Wdy oraz zabezpieczenie brzegów przed osuwaniem się – *warunek 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*.
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 \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, została uzgodniona przedmiotowa inwestycja, warunek został uwzględniony*.
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 – *decyzją nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_ dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku, udzielił inwestorowi zwolnienia od zakazów obowiązujących na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla przedmiotowej inwestycji*;
  - 2) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może w drodze decyzji, zwolnić z ww. zakazu – *decyzja nr \_\_\_\_\_ jak wyżej, warunek został uwzględniony*;
  - 3) istniejąca zabudowa do zachowania – *warunek nie dotyczy przedmiotowej sprawy*;
  - 4) rozbudowa możliwa w przypadku zwolnienia z zakazu – *zaprojektowano rozbudowę budynku o 5,08 m<sup>2</sup>. decyzja nr \_\_\_\_\_ jak wyżej, warunek został uwzględniony*;
  - 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) (w miejscowym planie zagospodarowania nie określono wysokości budynku) – *budynek zaprojektowano jako 2 kondygnacyjny (parter + poddasze użytkowe) o wysokości 9,15 m, warunek został uwzględniony*;
    - b) dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° – *dach budynku zaprojektowano jako dwuspadowy o kątach nachylenia 30° i 45°, warunek został uwzględniony*;
    - c) główna kalenica równoległa do ulicy \_\_\_\_\_ – *warunek został uwzględniony*;
  - 6) dla nowej zabudowy garażowo-gospodarczej, w przypadku zwolnienia z zakazu, ustala się następujące parametry:
    - a) zabudowa parterowa – *warunek nie dotyczy przedmiotowej sprawy*;
    - b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35° – *warunek nie dotyczy przedmiotowej sprawy*;

- 7) dopuszcza się lokalizacją zabudowy mieszkalno-usługowej bliźniaczej i garażowo-gospodarczej przy granicach działki – *warunek nie dotyczy przedmiotowej sprawy*;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 30% – *powierzchnia działki wynosi 2.600 m<sup>2</sup> - a projektowana powierzchnia zabudowy wynosi 228,51 m<sup>2</sup>,  $228,51 : 2.600 = 8,79\%$ , warunek zachowany*;
- 9) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu minimum 40% – *wielkość powierzchni biologicznie czynnej po zaprojektowaniu nie uległa zmianie*.

Dalsze ustępy, tj. ust.8, 9, 10 i 11 – nie odnoszą się do zagadnień projektowych. Natomiast ust.7 – 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 nie dopatrzone są niezgodności zaprojektowanej rozbudowy i nadbudowy budynku usługowo-mieszkalnego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia powyższe wynikają również z zapisów zawartych 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 §26 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 – *dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku decyzją nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. znak: \_\_\_\_\_, udzielił inwestorowi zwolnienia od zakazów obowiązujących na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla przedmiotowej inwestycji,*
- „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” – ustalenia zawarte w §26 ust.6 pkt 5a określały dla nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – *takie rozwiązanie zostało zawarte w zatwierdzonym projekcie budowlanym.*

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 wykonanie robót budowlanych, polegających na zmianie sposobu użytkowania parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego \_\_\_\_\_,

zlokalizowanego przy ul. \_\_\_\_\_ na działce nr \_\_\_\_\_, w obrębie ewidencyjnym \_\_\_\_\_, jednostce ewidencyjnej Świecie, na część usługową oraz jego nadbudowie o część mieszkalną.

Odnosząc się do ustaleń z kontroli w sprawie udzielenia pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na zmianie sposobu użytkowania parteru, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania poddasza na funkcję mieszkalną, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. \_\_\_\_\_ na działce nr \_\_\_\_\_ w obrębie ewidencyjnym \_\_\_\_\_, jednostce ewidencyjnej Świecie, 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

