

Bydgoszcz, dnia 19 kwietnia 2024 r.

KUJAWSKO-POMORSKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Bydgoszczy

WINB.7730.2.2024

**Pani
Barbara Studzińska
Starosta Świecki**

**Sprawozdanie
z kontroli przeprowadzonej w trybie uproszczonym Starosty Świeckiego**

W związku z pismem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 18.03.2024 r. znak: WIR.I.1411.7.2024.DS, przekazującym w załączeniu pismo z dnia 04.03.2024 r., zawierającym zgłoszenie nieprawidłowości przy wydaniu decyzji administracyjnej nr 45/2021 wydanej przez Starostą Świeckiego - pozwolenia na budowę „rozbudowę, przebudowę, nadbudowę ośrodka wypoczynkowego w Decznie, działając w oparciu o art.6 ust.5, art.11, art.51 i art.52 ust.4 i ust.5 ustawy z dnia 15.07.2011 r. o kontroli w administracji rządowej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz.224) oraz art.84b ust.1 i ust.4 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz.682, z późn. zm.) – Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy przeprowadził w dniach 11.– 18.04.2024 r., kontrolę w trybie uproszczonym Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej szczebla powiatowego, w przedmiocie decyzji nr 45/2021 z dnia 26.01.2021 r. znak: BOŚ.6740.1.Św.1245.2020, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę: rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku restauracji wraz z wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacjami, na działkach nr 17/2, 17/3, 18/2 i 19/2 w obrębie ewidencyjnym Sulnówko, jednostce ewidencyjnej Świecie.

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

Zespół kontrolny w składzie:

1. Adam Koliński – starszy inspektor, w wydziale inspekcji i kontroli; kierownik zespołu kontrolerów,
2. Agnieszka Narloch – starszy specjalista, w wydziale orzeczniczo-prawnym,
3. Paulina Ziółkowska – starszy specjalista, w wydziale inspekcji i kontroli.

po przeprowadzeniu czynności kontrolnych, w oparciu o analizę przedłożonych do kontroli akt spraw przez Józefa Gawrycha Etatowego Członka Zarządu Starostwa Świeckiego, dokonano poniższych ustaleń.

I. Ustalenia stanu faktycznego w zakresie działania organu kontrolowanego.

Przebieg postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę: rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku restauracji wraz z wewnętrznymi instalacjami i zewnętrznymi instalacjami, na działkach nr 17/2, 17/3, 18/2 i 19/2 w obrębie ewidencyjnym Sulnówko (sprawa znak: BOŚ.6740.1.Św.1245.2020), był następujący:

1. Inwestor Gmina Świecie, wystąpił do Starosty Świeckiego z wnioskiem z dnia 17.12.2020 r. (data wpływu wniosku do organu), o pozwolenie na rozbudowę, przebudowę i nadbudowę rzeczono istniejącego budynku restauracji.
Z wniosku o pozwolenie na budowę i akt sprawy wynika, iż do wniosku inwestor załączył: 4 egzemplarze projektu budowlanego i oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działki 17/2, 17/3 i, 18/2 i 19/2 obręb Sulnówko, gm. Świecie, które wskazuje, że prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynika z tytułu własności.
2. W rozpatrzeniu wniesionego wniosku o pozwolenie na budowę, Starosta Świecki zawiadomieniem z dnia 04.01.2021 r., w oparciu o art.64 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę obejmującego rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku restauracji wraz z wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacjami, na działkach nr 17/2, 17/3, 18/2 i 19/2 w obrębie ewidencyjnym Sulnówko.
W zawiadomieniu tym poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.
3. Starosta Świecki, decyzją nr 45/2021 z dnia 26.01.2021 r. znak: BOŚ.6740.1.Św.1245.2020, zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę inwestorowi - Gminie Świecie, obejmujące: rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku restauracji wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji, gazową, elektryczną, zewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, liniami kablowymi oświetlenia terenu, zbiornikiem podziemnym gazu płynnego LPG z przyłączem gazowym do budynku, zbiornikiem wody do celów przeciwpożarowych, niezbędną infrastrukturą drogową w celu utworzenia ośrodka wypoczynkowego dla obsługi ruchu turystycznego i rekreacyjnego w oparciu o gminne zasoby wodne z planowaną lokalizacją na działkach nr 17/2, 17/3, 18/2, 19/2 w obrębie ewidencyjnym Sulnówko, jednostce ewidencyjnej Świecie - w zabudowie usług i turystyki. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 15.02.2021 r.
4. Inwestor wnioskami z dnia 30.08.2021 r. i z dnia 27.04.2022 r., wystąpił o wydanie dziennika budowy.
5. Zatwierdzony projekt budowlany, opracowany został przez PROJ-PRZEM-PROJEKT Sp. z o.o. w Bydgoszczy w dniu 16.11.2020 r. Projektanci i projektanci sprawdzający złożyli oświadczenia, iż projekt budowlany został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
6. Rozwiązania architektoniczno-budowlane zawarte zostały w zatwierdzonym projekcie budowlanym – opracowanie wielobranżowe.
7. Podstawą sporządzenia projektu budowlanego dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie rzeczono istniejącego budynku restauracji były uchwały nr 106/19 Rady miejskiej w Świeciu z dnia 30.10.2019 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sulnówko.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (w przedmiotowej sprawie), organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art.35 ust.1 pkt 1-4 i 4a miał obowiązek sprawdzić (wg obowiązujących wówczas przepisów):

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art.20 ust.1 pkt 1b oraz zaświadczenia, o którym mowa w art.12 ust.7,
- 4) wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art.20 ust.2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art.12 ust.7.

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

Inwestycja jest położona na terenie przeznaczonym pod zabudowę usług i turystyki oznaczonym symbolem 4 UT w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a szczegółowe ustalenia zawarte były w §22 tego planu, które stanowiły:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługi turystyki – rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku restauracji będącej elementem istniejącego ośrodka wypoczynkowego - *warunek uwzględniony*;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia - *nie było potrzeby odniesienia się w projekcie budowlanym*;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren położony w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych – uwzględniono ustalenia uchwały nr VI/118/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27.05.2019 r., w sprawie Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - *warunek uwzględniony*;
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zgodnie z pismem Gminy Świecie Wydział Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej z dnia 11.12.2020 r. znak: ROŚiGK.6220.31.2020.SŚ, przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i dla realizacji planowanego przedsięwzięcia nie ma obowiązku uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach - *warunek uwzględniony*;
 - c) dopuszcza się, pod warunkiem spełnienia warunków przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, realizację następujących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: ośrodki wypoczynkowe, hotele; stałe pola kempingowe i karawaningowe; obiekty sportowe; parkingi samochodowe - *warunek uwzględniony*;
 - d) usuwanie drzew zgodnie z przepisami odrębnymi – Starosta Świecki zgodnie z decyzją z dnia 11.12.2020 r. znak: BOŚ.613.41.2020, zezwolił na usunięcie 3 drzew (koniecznych do usunięcia) - *warunek uwzględniony*;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia - *nie było potrzeby odniesienia się w projekcie budowlanym*;

- 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej: nie występuje potrzeba określenia - *nie było potrzeby odniesienia się w projekcie budowlanym*;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 1, wg projektu intensywność zabudowy wynosi 0,11 - *warunek uwzględniony*;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% - wg projektu 61,16% - *warunek uwzględniony*;
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 60% - wg projektu 6,65% - *warunek uwzględniony*;
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 14,0 m – wg projektu wysokość budynku 9,30 m - *warunek uwzględniony*;
 - e) liczba miejsc do parkowania:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług – wg projektu 13 miejsc parkingowych na 635 m² powierzchni użytkowej usług - *warunek uwzględniony*;
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie - *nie dotyczy*;
 - f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce przypadające na 10 miejsc parkingowych – *nie dotyczy*;
 - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od granicy 11KDD, zgodnie z rysunkiem planu - *warunek uwzględniony*;
 - h) gabaryty obiektów:
 - liczba kondygnacji: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne – wg projektu budynek posiada 2 kondygnacje nadziemne - *warunek uwzględniony*;
 - geometra dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o spadku połaci dachowych do 45° - wg projektu dach płaski 3° - 6,4° - *warunek uwzględniony*;
 - szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 30,0 m – wg projektu szerokość elewacji frontowej 29,23 m - *warunek uwzględniony*;
 - i) zagospodarowanie terenów w pasie szerokości od linii brzegowej zbiorników wodnych:
 - dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, odbudowę (wymianę) oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków - *warunek uwzględniony*;
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków w granicach terenów, na których nie obowiązują zakazy w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej, a w pozostałych terenach o nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku, pod warunkiem zachowania od strony zbiornika wodnego linii zabudowy stanowiącej przedłużenie elewacji istniejącego budynku - *warunek uwzględniony*;
 - dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym – *nie dotyczy*;
 - istniejące zagospodarowanie terenu, w tym w szczególności pomosty, plaża, infrastruktura techniczna do zachowania z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy, wymiany - *warunek uwzględniony*;
 - dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi – *nie dotyczy*;
- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia - *nie było potrzeby odniesienia się w projekcie budowlanym*;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi - *uwzględniono w projekcie*;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m² - *nie dotyczy*.

Natomiast odnosząc się do ustaleń uchwały nr VI/118/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27.05.2019 r., w sprawie Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, to w §5 pkt 7, tej uchwały, wprowadzono zakaz budowy nowych obiektów budowlanych m. in. w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. Natomiast w §6, tej uchwały wskazano, iż na części terenów gminy Drzycim i Świecie, które to tereny szczegółowo są opisane poprzez podanie ich punktów załamania granicy w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały nie obowiązują zakazy o których mowa w §5 pkt 7 – z analizy dokumentów wynika, że warunek zawarty w §6 dotyczy przedmiotowej sprawy.

II. Ocena stanu faktycznego.

Z ustaleń z przeprowadzonej kontroli w trybie uproszczonym Starosty Świeckiego, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej szczebla powiatowego, w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę: rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku restauracji wraz z wewnętrznymi instalacjami i zewnętrznymi instalacjami, na działkach nr 17/2, 17/3, 18/2 i 19/2 w obrębie ewidencyjnym Sulnówko, jednostce ewidencyjnej Świecie, dokonanych w oparciu o przedłożone do kontroli akta wynika:

1. Decyzja Starosty Świeckiego nr 45/2021 z dnia 04.01.2020 r. znak: BOŚ.6740.1.Św.1245.2020, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenie na budowę obejmujące: rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku restauracji wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji, gazową, elektryczną, zewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, liniami kablowymi oświetlenia terenu, zbiornikiem podziemnym gazu płynnego LPG z przyłączem gazowym do budynku, zbiornikiem wody do celów przeciwpożarowych, niezbędną infrastrukturą drogową w celu utworzenia ośrodka wypoczynkowego dla obsługi ruchu turystycznego i rekreacyjnego w oparciu o gminne zasoby wodne z planowaną lokalizacją na działkach nr 17/2, 17/3, 18/2, 19/2 w obrębie ewidencyjnym Sulnówko, jednostce ewidencyjnej Świecie - w zabudowie usług i turystyki – została wydana zgodnie o obowiązującymi przepisami, wynikającymi z Kodeksu postępowania administracyjnego i Prawa budowlanego.
2. Po przeanalizowaniu całego materiału dowodowego, zawartego w przedłożonych do kontroli aktach sprawy, nie dopatrzono się ustawowych przesłanek do wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji Starosty Świeckiego nr 45/2021 z dnia 04.01.2020 r. znak: BOŚ.6740.1.Św.1245.2020.

Biorąc pod uwagę ustalenia z przeprowadzonej kontroli, w przedmiocie postępowania zakończonego decyzją Starosty Świeckiego nr 45/2021 z dnia 04.01.2020 r. znak: BOŚ.6740.1.Św.1245.2020, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielająca pozwolenie na budowę obejmujące: rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku restauracji wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji, gazową, elektryczną, zewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, liniami kablowymi oświetlenia terenu, zbiornikiem podziemnym gazu płynnego LPG z przyłączem gazowym do budynku, zbiornikiem wody do celów przeciwpożarowych, niezbędną infrastrukturą drogową w celu utworzenia ośrodka wypoczynkowego dla obsługi ruchu turystycznego i rekreacyjnego w oparciu o gminne zasoby wodne z planowaną lokalizacją na działkach nr 17/2, 17/3, 18/2, 19/2 w obrębie ewidencyjnym

Sulnówko, jednostce ewidencyjnej Świecie, działalność kontrolowanego organu w kontrolowanym zakresie ocenia się pozytywnie.

Zalecenia pokontrolne

W związku dokonanymi ustaleniami, iż w poddanej kontroli sprawie nie stwierdzono nieprawidłowości ani uchybień odstąpiono od zaleceń pokontrolnych.

Postępowanie kontrolne odbywało się na zasadach: prawdy obiektywnej, podmiotowości, kontradyktoryjności i pisemności. Przyjętymi kryteriami kontroli była legalność, rzetelność, celowość i gospodarność, zaś w zakresie obejmującym kontrolę wykonywania zadań w oparciu o kryteria skuteczności, wydajności i oszczędności.

Kontrolowany organ ma prawo, zgodnie z art.52 ust.5 ustawy o kontroli w administracji rządowej, w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania sprawozdania z kontroli, przedstawić do niego swoje stanowisko. Przedstawienie stanowiska nie wstrzymuje realizacji ustaleń z kontroli.

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

KUJAWSKO-POMORSKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Marek Chorzępa