

Gdańsk, dnia 2016.07. *M*

**Pomorski Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Budowlanego**
(jednostka kontrolująca)

Pan Jacek Karnowski
Prezydent Miasta Sopotu
(jednostka kontrolowana)

SPRAWOZDANIE
z kontroli przeprowadzonej w trybie uproszczonym

- I. Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, działając na wniosek Wojewody Pomorskiego z dnia 24.03.2016r. (data wpływu 31.03.2016r.) nr BW-X.142.2.2016.KS oraz w związku ze skargami Pana _____ z dnia 03.03.2016r. i z dnia 14.03.2016r. dotyczącymi nieprawidłowego działania organu administracji architektoniczno – budowlanej działającego na terenie miasta Sopotu, na podstawie art. 52, w związku z art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2011r. Nr 185, poz. 1092) przeprowadził kontrolę w trybie uproszczonym Prezydenta Miasta Sopotu.

Celem kontroli była ocena prawidłowości działań Prezydenta Miasta Sopotu, w aspekcie zgodności wydawanych pozwoleń na budowę z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w wymienionych niżej sprawach:

1. zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Pułaskiego 31 w Sopocie (decyzja nr UA.6740.16.1.2015.TC.3 z dnia 05.03.2015r.),
2. zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym oraz rozbiórkę istniejącego pawilonu handlowego przy ul. Kościuszki 66 w Sopocie, dz. nr 62, 63/1, 63/3, 63/6, 159 arkusz mapy 31 (decyzja nr UA.6740.164.7.2013.AS.7 z dnia 27.03.2014r.),
3. zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na częściowej rozbiórce istniejącego budynku „B”, odbudowie, przebudowie i rozbudowie na pensjonat na działce o nr ewid. 159, arkusz mapy 31 w Sopocie przy ul. Kościuszki 66a (decyzja nr UA.6740.110.2.2015.AS.7 z dnia 11.06.2015r.).

Czynności kontrolne przeprowadzone zostały w dniach od 13.06.2016r. do 17.06.2016r.

Skład zespołu kontrolującego:

1. Marzena Nadolska - Starszy Inspektor Nadzoru Budowlanego – kierownik zespołu kontrolnego.
2. Dorota Gulczyńska - Starszy Inspektor Nadzoru Budowlanego – członek zespołu kontrolnego.

II. Dokumenty, na podstawie których dokonano ustaleń

Podstawowymi dokumentami, na podstawie których dokonano ustaleń z kontroli są akta spraw wymienionych w punkcie I sprawozdania, przekazane kontrolerom przez Wydział Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miasta Sopotu pismami nr UA.670.78.1.2016.TC.3 z dnia 24.05.2016r. oraz UA.6740.164.9.2013.AS.7 i UA.6740.110.4.2015.AS.7 z dnia 25.05.2016r..

Ponadto w trakcie kontroli wykorzystano dokumenty i materiały związane w przedmiotową problematyką w tym przede wszystkim:

- sporządzona przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiedź (pismo z dnia 04.04.2016r. nr PWKZ.020.7.2016.DC) na pismo tut. organu z dnia 25.03.2016r. nr WIK.7730.2.2.2016.MN.
- pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Sopocie z dnia 18.05.2016r. nr PINB-7140/3/0104-31/16.
- pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Sopocie z dnia 25.05.2016r. nr PINB-7140/2/0051-66/16.
- pismo Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miasta Sopotu z dnia 15.06.2016r. nr UA.670.89.2016.KK.
- pismo Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miasta Sopotu z dnia 15.06.2016r. nr UA.670.92.2016.TC.3.

Pismem z dnia 24.03.2016r. nr WIK.7730.2.2.2016.MN tut. organ zawiadomił o przekazaniu do rozpatrzenia wg właściwości do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Sopocie w w podań Pana w części dotyczącej przeprowadzenia kontroli budowy budynku jednorodzinnej przy ul. Pułaskiego 31 w Sopocie oraz kontroli budowy budynku wielorodzinnej przy ul. Kościuszki 66 i 66a w Sopocie. Jednocześnie zobowiązano Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Sopocie do niezwłocznego udzielenia informacji o dokonanych ustaleniach.

Pismem z dnia 18.05.2016r. nr PINB-7140/3/0104-31/16 organ I instancji poinformował, że w wyniku dokonanych ustaleń i czynności kontrolnych dot. obiektu budowlanego przy ul. Pułaskiego 31 w Sopocie stwierdzono, że na aktualnym etapie budowy (stan surowy zamknięty) inwestycja jest realizowana zgodnie z warunkami udzielonego pozwolenia na budowę oraz z wprowadzeniem kilku zmian, które zostały udokumentowane na kopiach rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego i zakwalifikowane przez projektanta jako nieistotne.

Odnosnie obiektów budowlanych przy ul. Kościuszki 66 i 66a Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Sopotu poinformował o dokonanych ustaleniach pismem z dnia 25.05.2016r. nr PINB-7140/2/0051-66/16. Stwierdzono, że przy realizacji budynku pensjonatowego przy ul. Kościuszki 66a w Sopocie dokonano odstępstwa od udzielonego pozwolenia na budowę dot. zakresu wykonanej rozbiórki istniejącego na działce obiektu. Odstępstwo to zostało zaakceptowane wpisem do Dziennika Budowy przez nadzór konserwatorski pełniony przez mgr Karolinę Niemczyk – Bałtowską na podstawie decyzji Konserwatora Zabytków Miasta Sopotu z dnia 05.03.2016r. nr KZ.4120.172.2015.MM.

Przy realizacji budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Kościuszki 66 w Sopocie, „stwierdzono nieistotne odstępstwa od projektu budowlanego między innymi: powiększenie jednej z antresoli, wykonanie w kotłowni dodatkowego otworu czerpni w ścianie zewnętrznej”.

Pismem z dnia 25.03.2016r. nr WIK.7730.2.2.2016.MN tut. organ zwrócił się do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o podjęcie działań w opisanych w skardze sprawach, w zakresie posiadanych kompetencji. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z dnia 04.04.2016r. nr PWKZ.020.7.2016.DC poinformował, że zgodnie z porozumieniem zawartym pomiędzy Wojewodą Pomorskim a Prezydentem Miasta Sopotu kompetencje do prowadzenia przedmiotowych spraw posiada Konserwator Zabytków Miasta Sopotu, który realizuje zadania w imieniu Prezydenta Miasta Sopotu. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził ponadto, że zbadanie tych spraw jest możliwe w ramach nadzoru nad realizacją zadań powierzonych w drodze porozumienia w formie kontroli, jednak nie podjął tych działań.

Niezależnie od powyższego tut. organ pismem z dnia 10.05.2016r. nr WIK.7730.2.2.2016.MN, działając na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. Nr 185, poz. 1092), zwrócił się do Prezydenta Miasta Sopotu o przekazanie kompletu akt w/w spraw wraz z wypisami i wyrysami z planu zagospodarowania przestrzennego dla nizej wymienionych inwestycji. Akta zostały przesłane pismami nr UA.670.78.1.2016.TC.3 z dnia 24.05.2016r. oraz UA.6740.164.9.2013.AS.7, UA.6740.110.4.2015.AS.7 z dnia 25.05.2016r.

III. Ocena stanu faktycznego ze wskazaniem ustaleń, na których została oparta.

Pan pismami z dnia 03.03.2016r. i z dnia 14.03.2016r. wniósł o przeprowadzenie kontroli działalności organu administracji architektoniczno – budowlanej w Sopocie, zarzucając temu organowi „łamanie prawa przy wydawaniu pozwoleń na budowę”, poprzez wydawanie pozwoleń na budowę niezgodnych z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jako przykłady skarżący wskazał budowę budynku jednorodzinnego przy ul. Pułaskiego 31 oraz budynków mieszkalno – usługowych przy ul. Kościuszki 66 i 66A w Sopocie. We wszystkich w/w przypadkach Pan wskazał na nieprawidłowości w postaci przekroczenia powierzchni zabudowy, niezgodnego z prawem zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej oraz niezgodna z planem zagospodarowania ilość kondygnacji w budynkach.

W wyniku szczegółowej analizy dokumentów wymienionych w punkcie II niniejszego protokołu oraz akt poszczególnych spraw wymienionych w punkcie I. organ kontrolujący stwierdził co następuje:

1. zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Pułaskiego 31 w Sopocie (decyzja nr UA.6740.16.1.2015.TC.3 z dnia 05.03.2015r.);

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Pułaskiego, Chopina, Sobieskiego, Fiszer w Sopocie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIV/580/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27.01.2006r. (Dz.Urz. Woj. Pom. nr 46 poz. 937 z 02.05.2006r.) teren przy ul. Pułaskiego 31 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług.

Wg karty terenu stanowiącej załącznik do w/w planu na przedmiotowym terenie obowiązują m.in. następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- powierzchnia zabudowy działki do 25%.

- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 60%.
- wysokość zabudowy – ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3; do górnej krawędzi elewacji – nie mniej niż 7m, nie więcej niż 11m; do kalenicy – do 14m.

Zgodnie z projektem bilans terenu jest następujący:

- powierzchnia działki - 725 m².
- powierzchnia zabudowy – 181,25 m² - 25%.
- powierzchnia biologicznie czynna – 362,5 m² – 50%.
- powierzchnie utwardzone (tarasy na gruncie, miejsca parkingowe, ścieżka, mała architektura) – 181,25 m².

W projekcie brak jest jakichkolwiek obliczeń w/w parametrów. Dodatkowo weryfikację powierzchni biologicznie czynnej utrudnia fakt, że na planie zagospodarowania terenu brak jest wymiarów podjazdów, chodników i innych powierzchni utwardzonych. W sytuacji gdy parametry te zaprojektowane zostały na granicy dopuszczalności, stanowi to nieprawidłowość. Natomiast uwagę zwraca fakt, że przyjęte w projekcie parametry stanowią wartości dokładnie (do drugiego miejsca po przecinku) mieszczące się w ograniczeniach wynikających z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miasta Sopotu Pan Krzysztof Śwędryński pismem z dnia 16.06.2016r. nr UA.670.92.1.2016.TC.3 poinformował, że w trakcie postępowania administracyjnego badana była zgodność projektowanych inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości w tym w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, ilości kondygnacji, wysokości i innych parametrów wymienionych w planie. Weryfikując plan zagospodarowania terenu przeliczono m.in. powierzchnię zabudowy i powierzchnię biologicznie czynną oznaczoną na rysunku planu (wymiarzy z rysunku lub przy pomocy skalówki). Wg tych obliczeń powierzchnia zabudowy wynosi 180,9 m², co stanowi 24,9% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna 366,6 m², co stanowi 50,6%.

Natomiast podkreślić należy, że w kontrolowanych aktach brak było dokumentu wskazującego na dokonanie takich obliczeń przez kontrolowany organ.

Kontrolerzy przeliczyli w/w parametry – powierzchnię zabudowy z rzutu parteru budynku jednorodzinnego zawartego w zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu, natomiast powierzchnię biologicznie czynną z projektu zagospodarowania terenu działki. Z uwagi na brak wymiarów powierzchni utwardzonych kontrolerzy przyjęli wymiary mierząc skalówką powierzchnie utwardzone na załączonym projekcie. Z w/w wyliczeń wynika, że powierzchnia zabudowy wynosi 184,70 m² co stanowi 25,47% powierzchni działki i mieści się w granicach błędu pomiaru, powierzchnie utwardzone wynoszą ok. 399 m², powierzchnia biologicznie czynna wynosi 326 m² co stanowi 44,96%.

Różnice w wyliczonych wielkościach powierzchni biologicznie czynnej wynikają z niedokładności pomiarów oraz z interpretacji dotyczącej określenia co to jest powierzchnia biologicznie czynna. W tym przypadku należy oprzeć się na zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wg których powierzchnia biologicznie czynna to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

Należy zwrócić uwagę, że wprowadzone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczenia stanowią wartości maksymalne z zaleceniem, w przypadku powierzchni biologicznie czynnej, do ich zwiększenia. Zatem powiększanie powierzchni zabudowy lub ograniczanie powierzchni biologicznie czynnej, nawet w sposób minimalny, jest niedopuszczalne i niezgodne z ustaleniami w/w planu.

Ponieważ w tym przypadku różnica w dokonanych pomiarach powierzchni biologicznie czynnej wynosi ponad 40 m², zachodzą wątpliwości odnośnie prawidłowości dokonanych wyliczeń oraz zgodności projektowanej powierzchni biologicznie czynnej z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Organ kontrolujący jednak odstąpił od sporządzenia wniosku o zbadanie sprawy w trybie art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego, ponieważ uzyskał informację, że Wojewoda Pomorski, na wniosek właścicieli nieruchomości sąsiedniej, będzie badał decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Pułaskiego 31 w Sopocie pod kątem wydania tej decyzji z rażącym naruszeniem prawa.

Stwierdzono także, iż projektowana wysokość obiektu nie została przekroczona względem ustaleń w/w planu.

2. zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym oraz rozbiórkę istniejącego pawilonu handlowego przy ul. Kościuszki 66 w Sopocie, dz. nr 62, 63/1, 63/3, 63/6, 159 arkusz mapy 31 (decyzja nr UA.6740.164.7.2013.AS.7 z dnia 27.03.2014r.),
3. zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na częściowej rozbiórce istniejącego budynku „B”, odbudowie, przebudowie i rozbudowie na pensjonat na działce o nr ewid. 159, arkusz mapy 31 w Sopocie przy ul. Kościuszki 66a (decyzja nr UA.6740.110.2.2015.AS.7 z dnia 11.06.2015r.).

Ponieważ dla obu budynków został opracowany wspólny plan zagospodarowania terenu i wspólny bilans terenu, analizy należało dokonać dla obu inwestycji łącznie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kościuszki, Sobieskiego, 3 Maja w mieście Sopot zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/340/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 01.02.2013r. (Dz.Urz. Woj. Pom. z dnia 18.03.2013r. poz. 1452) teren przy ul. Kościuszki 66 i 66A przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług. Wg karty terenu stanowiącej załącznik do w/w planu na przedmiotowym terenie obowiązują m.in. następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- powierzchnia zabudowy działki do 30%,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
- wysokość zabudowy – ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 4; do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – do 12m; do kalenicy – do 16m.

Zgodnie z projektem bilans terenu jest następujący:

- powierzchnia działki – 1368,2 m²,
- powierzchnia zabudowy – łącznie 2 budynki (66 i 66A) 409,4 m² -29,92%,
- powierzchnia biologicznie czynna – 689,75 m² – 50,41%,
- powierzchnie utwardzone lub częściowo utwardzone (dojścia, dojazdy, opaski chodniki, murki oporowe, miejsca postojowe, odwodnienia liniowe, zjazd do garażu) – 655,2 m².

W projekcie brak jest jakiegokolwiek obliczeń dotyczących w/w parametrów. Dodatkowo weryfikację powierzchni biologicznie czynnej utrudnia fakt, że na planie zagospodarowania terenu brak jest wymiarów podjazdów, chodników i innych powierzchni

utwardzonych. W sytuacji gdy parametry te zaprojektowane zostały na granicy dopuszczalności, stanowi to nieprawidłowość.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miasta Sopotu Pan Krzysztof Swędryński pismem z dnia 16.06.2016r. nr UA.670.92.1.2016.TC.3 poinformował, że w trakcie postępowania administracyjnego badana była zgodność projektowanych inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości, w tym w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, ilości kondygnacji, wysokości i innych parametrów wymienionych w planie. Weryfikując plan zagospodarowania terenu przeliczono m.in. powierzchnię zabudowy i powierzchnię biologicznie czynną oznaczoną na rysunku planu (wymiary z rysunku lub przy pomocy skalówki). Inwestycja była etapowana, w pierwszym etapie zatwierdzono plan zagospodarowania dla całości inwestycji. W związku z tym sprawdzono wskaźniki dla całości (5 działek), gdzie wg ewidencji powierzchnia gruntów wynosi 1372 m². Wg tych obliczeń powierzchnia zabudowy wynosi 410,35 m² co daje 29,9%, powierzchnia biologicznie czynna 721,2 m², co daje 52,6%.

Natomiast podkreślić należy, że w kontrolowanych aktach brak było dokumentu wskazującego na dokonanie takich obliczeń przez kontrolowany organ.

Kontrolerzy przeliczyli w/w parametry – powierzchnię zabudowy z rzutów parteru budynków zawartych w zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu, natomiast powierzchnię biologicznie czynną z projektu zagospodarowania terenu działki. Z uwagi na brak części wymiarów powierzchni utwardzonych kontrolerzy przyjęli te wymiary mierząc powierzchnie utwardzone na załączonym projekcie zagospodarowania terenu. Z w/w wyliczeń wynika, że powierzchnia zabudowy wynosi łącznie 412,87 m² co stanowi 30,09%, powierzchnie utwardzone wynoszą ok. 282,21 m², powierzchnia biologicznie czynna wynosi 673,12 m² co stanowi 49,06%. Uzyskane wyniki mieszczą się w granicach błędu pomiarowego w odniesieniu do wartości parametrów określonych przepisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Różnice w wyliczonych wielkościach powierzchni biologicznie czynnej wynikają z niedokładności pomiarów oraz z interpretacji dotyczącej określenia co to jest powierzchnia biologicznie czynna. W tym przypadku należy oprzeć się na zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wg których powierzchnia biologicznie czynna to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

Należy zwrócić uwagę, że wprowadzone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczenia stanowią wartości maksymalne z zaleceniem, w przypadku powierzchni biologicznie czynnej, do ich zwiększenia. Zatem powiększanie powierzchni zabudowy lub ograniczanie powierzchni biologicznie czynnej, nawet w sposób minimalny, jest niedopuszczalne i niezgodne z ustaleniami w/w planu.

Niezrozumiałe jest też przyjęcie przez projektanta powierzchni działki mniejszej niż to wynika z ewidencji gruntów (w projekcie 1368,2 m², wg ewidencji 1372 m²), co świadczy o niestaranności projektanta i powinno być zweryfikowane przez kontrolowany organ przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Ponadto wątpliwości, co do zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budzi ilość zaprojektowanych kondygnacji w budynku przy ul. Kościuszki 66.

Zgodnie z § 3 pkt 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn., Dz.U. z 2015r. poz. 1422), przez pojęcie antresoli należy rozumieć górną część

kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona.

Zgodnie z § 3 pkt 16 wyżej cytowanego rozporządzenia, kondygnacja to pozioma nadziemna lub podziemna część budynku, zawarta pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mająca średnią wysokość w świetle większą niż 2m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia.

O ile sama antresola spełnia w/w warunki, to klatka schodowa prowadząca na poziom powyżej 4 – tej kondygnacji oraz zaprojektowane na tym poziomie 3 „pomieszczenia gospodarcze” o wysokości większej niż 2 m mogą stanowić dodatkową 5-tą kondygnację.

Ponieważ Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego nie jest właściwy do dokonania oceny zgodności z prawem wydanego pozwolenia na budowę, zatem wystąpi ze stosownym wnioskiem do Wojewody Pomorskiego o zbadanie przedmiotowej sprawy w trybie art. 156 § 1 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Powyższe nie ma wpływu na ocenę organu kontrolowanego.

W świetle przedstawionych i przeanalizowanych przez kontrolujących dokumentów, należy:

- działania Prezydenta Miasta Sopotu dotyczące zatwierdzenia projektów budowlanych i udzielenia pozwolenia na budowę, a w szczególności ocena zgodności wydawanych pozwoleń na budowę z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w sprawach:
 - budynku mieszkalnego przy ul. Pułaskiego 31 w Sopocie (decyzja nr UA.6740.16.1.2015.TC.3 z dnia 05.03.2015r.),
 - budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym oraz rozbiórkę istniejącego pawilonu handlowego przy ul. Kościuszki 66 w Sopocie, dz. nr 62, 63/1, 63/3, 63/6, 159 (decyzja nr UA.6740.164.7.2013.AS.7 z dnia 27.03.2014r.),
 - wykonania robót budowlanych polegających na częściowej rozbiórce istniejącego budynku „B”, odbudowie, przebudowie i rozbudowie na pensjonat na działce o nr ewid. 159, arkusz mapy 31 w Sopocie przy ul. Kościuszki 66a (decyzja nr UA.6740.110.2.2015.AS.7 z dnia 11.06.2015r.).

ocenić pozytywnie z nieprawidłowościami.

IV. Zalecenia pokontrolne.

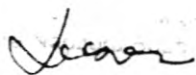
W związku z ustaleniami, oceną i wnioskami zalecam:

- 1) Podjęcie działań mających na celu wzmocnienie kontroli zgodności projektowanych inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości, ze szczególnym naciskiem na wprowadzone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisy dotyczące powierzchni zabudowy, ilości kondygnacji czy powierzchni biologicznie czynnej.

- 2) podjęcie działań szkoleniowych mających na celu zwiększenie wiedzy podległych pracowników w przedmiocie interpretacji pojęć użytych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (np. pojęcia powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy) i prawidłowego ich zastosowania podczas weryfikacji dokumentacji projektowej.
- 3) wprowadzenie do stosowania wzorów druków wypełnianych przez osoby prowadzące sprawy wydawania pozwoleń na budowę w kwestii sprawdzania zgodności rozpatrywanych zamierzeń inwestycyjnych z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami o warunkach zabudowy dotyczącymi terenu rozpatrywanych inwestycji.

O podjętych działaniach należy poinformować tutejszy organ w terminie do dnia 30 września 2016 roku.

Zatwierdzam:

2016.09.11 
Data i podpis
kierownika jednostki kontrolującej

Otrzymują:

1. adresat
2. a.a