

Protokół z kontroli
przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną w zakresie wydanych decyzji warunków
zabudowy (WZ) za lata 2014-2019.

Kontrola jest planowaną kontrolą Komisji Rewizyjnej w 2019 roku i przeprowadzona została w dniu 26 lutego 2019 roku oraz w dniu 05 marca 2019 roku w siedzibie Gminy Międzyzdroje. Protokół z kontroli został przyjęty przez Komisję w dniu 28 marca 2019 roku

W kontroli uczestniczyli:

Przewodnicząca - Grażyna Iwaszczyszyn
Wiceprzewodnicząca - Iwona Czyż
Członkowie - Dorota Klucha
- Jarosław Mazur
- Jędrzej Szerszeń

Celem kontroli były wydane **Decyzje Warunków Zabudowy (WZ)**, dla terenu objętego inwestycją, do którego Gmina nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kontroli dokonano pod względem wybranych parametrów projektowanej inwestycji.

- a) funkcji budynku
- b) wysokości zabudowy
- c) powierzchni zabudowy
- c) zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni biologiczno czynnej
- d) przewidywalnej liczby miejsc postojowych

Przebieg, ustalenia i wyniki kontroli

Zakresem kontroli objęto wydane decyzje WZ w latach 2014 -2019 /do dnia przeprowadzenia kontroli/ na budowę budynków powyżej 16 m. Losowo wybrane zostały dwie inwestycje, które poddano szczególnej analizie w oparciu o złożone wnioski inwestorów.

Dokumenty , które stanowiły przedmiot kontroli:

- częściowa kserokopia rejestru WZ- przedłożona przez pracownika referatu zagospodarowania przestrzennego Panią Andżelikę Przygodzką,
- wnioski inwestorów (dane osobowe zanonimizowane).

Kompleksowa kontrola wydanych WZ wraz z załączonymi wnioskami, dotyczyła działki 299 ul.Promenada Gwiazd 14 oraz działki nr 80,81 ul. Promenada Gwiazd 3 i 3a.

I. Działka nr 299

Wniosek inwestora z dn.22.06.2012 r. budynek usługowy z funkcją mieszkalną oraz rekreacyjną,

- wysokość zabudowy max 16,
- powierzchnia biologiczna czynna 10 %,
- pow. zabudowy 3100 m²,
- miejsce parkingowe - 1 miejsce na 4 miejsca w garażu podziemnym i na własnej działce .

1. Decyzja 17.03.2014r. nr 4/14 :
 - wysokość do 16 m, zabudowa działki 42%,
 - rodzaj zabudowy, budynek usługowy.
2. Decyzja z dnia 21.01.2016r. nr 4/16
 - wysokość głównej kalenicy do 19 m
 - miejsce parkingowe 1
 - mieszkanie/1 miejsce 1 lokal usługowy 1 miejsce postojowe na 2 pokoje w garażu podziemnym na własnej działce lub terenie gminy (brak wniosku do WZ).

Wniosek z dnia 17.08.2016 r. zmiana funkcji- zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami na parterze i ostatniej kondygnacji, wysokość zabudowy 22,80 m

3. Decyzja z dnia 25.03.2016 nr 26/16
 - wysokość zabudowy 22,80 m, dopuszcza się kondygnacje podziemne
 - decyzja nr 87/16 z dnia 22.11.2016 r. , zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami na parterze i na I piętrze, wysokość 37,60 do 40 m taras.

Ustalenia: Inwestor w 2012r. składa wniosek o ustalenie warunków zabudowy budynku o charakterze usługowym o wysokości max 16 m, wnosząc również o zmianę parametrów inwestycji.

Wydana została decyzja ostateczna WZ o parametrach

- budynek o wysokości **40 m**,
- funkcja budynku mieszkalna z wyłączeniem parteru i 1 piętra.

Przy ul. Promenada Gwiazd, powstaje budynek mieszkalny, gdzie według oceny Komisji, są to tereny dla budownictwa usług turystyczno-hotelowych (UTH). Zdaniem Komisji, budowa infrastruktury mieszkalnej wielorodzinnej na terenach atrakcyjnych przy promenadzie, powoduje mniejsze wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Stawka podatku za 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla tej lokalizacji wynosi 0,73 zł, dla usług związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od części budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej od 1 m² wynosi 22,66 zł. (Dane: Uchwała Rady Miejskiej nr XXV/235 /16 z dn.29.IX.2016).

II Działka nr 80 i 81

Wniosek inwestora z dnia 30.01.2013 r.

- wysokość 55 m,
- zabudowa mieszkalno-hotelowa z częścią usługową i gastronomiczną, SPA ,
- powierzchnia biologiczna czynna 10 %,
- powierzchnia zabudowy 4000 tyś m², liczba miejsc postojowych 120.

1. Decyzja z dn. 18.02.2014r. nr 11/4
 - wysokość 19,5 m,
 - do 50% pow. biologiczna czynna,
 - funkcja inwestycji jak we wniosku.
2. Decyzja z dn. 12-01.2016r. 3/16
 - wysokość 19,5 m,
 - powierzchnia biologiczna czynna min 25%

Wniosek z dnia 17.01.2018 r.

- max wysokość 40 m,
- powierzchnia zabudowy 95 %

3. Decyzja z 23.01.2019 r. 8/19

- funkcja inwestycji – dom wczasowy z usługami towarzyszącymi z niezbędną infrastrukturą,
- powierzchnia biologiczna do 25%
- Powierzchnia działek zabudowy do 70 % ,wysokość górnej krawędzi elewacji do 37,6 m na pow. do 43 % sumarycznej pow. działek, o wysokości do 8,5 m do 27% sumarycznej powierzchni działek

Ustalenia:

Gmina nie wydała decyzji do wniosku inwestora z dnia 31.01.2013 r do wysokości zabudowy 55 m, funkcja inwestycji dla tej działki i ustalenia podatku od nieruchomości – w ocenie Komisji prawidłowa.

ZESTAWIENIE POZOSTAŁYCH SKONTROLOWANYCH WZ

decyzja nr	data decyzji	działka	lokalizacja	rodzaj budynku	wysokość m	pow. zabudow. działki	pow. biolog. czynna %
9/15 09. +.20 15	72/2 74/1 74/2	Bohaterów Warszawy 14	hotelowo- handlowy z garażami podz.		do 29 m	1 decyzja z 2010 r.	w decyzji z 2010 r.
28/25	12.10.2015	326,327328	1000-Lecia P.P	mieszkalny wielorodzinny	do 17,5m	do 60%	min 10%
34/16	12.04.2016	31/1	Bohaterów Warszawy	usług.-turyst. z garażem podziemnym 2 kondygnacje	do 16 m	do 40%	do 30%
38/16	28.04.2016	193,197 195/2	Zdrojowa 9	rozbudowa, nadbudowa, hotelowo, usługowo- mieszkalny	do 20 m	do 60%	do 20%
zmiana decyzji 50/18	09.07.2018	j/w	j/w	j/w	warunki techniczn uzupełnienie	j/w	j/w

91/16 miana	21.11.2016	347,348 350	Promenada Gwiazd	rozbudowa budynku mieszkalnego na hotelowy	max 33m	do 450m2	10%
87/18	23.10.2018	347,348 350,298,351, 352	j/w		do 36 m	j/w	j/w
22/17	08.05.2017	216	Bohaterów Warszawy 17	nadbudowa hotelu 2 kondygnacje	do 24,5	x	x
47	17.07.2017	417/1 418/2	Promenada Gwiazd	usługowy z garażem 15 stanowisk	do 16 m	do 46%	do 27%
49/17	17.07.2017	39/1	Zwycięstwa	mieszkalny wielorodzinny	do 16 m	do 60 %	min 20%
57/17	02.10.2017	165/1	Bohaterów Warszawy 14	mieszkalno- usługowy, SPA, basen, gastronomii	dach bez zmian zabytek	do 60%	20%
81/17	06.11.2017	3/11	Bohaterów Warszawy 5	usługi turystyki	do 17m	do 40 %	30%
88/17	29.12.2017	590/4	Kolejowa/ Wiejska	mieszkalny wielorodzinny	17,5 m	do 40%	20%
8/18	19.02.2018	47	Spokojna 8	usługi turystyczne	do 16 m	39 %	30%
19/18	23.03.2018	317	Pomorska 7	usługowy- pensjonat przebudowa i nadbudowa	do 17 m	brak określenia	Brak
30/18	08.05.2018	20/2	Gryfa Pomorskiego	mieszkalno- hotelowy z garażem podziemnym	do 19 m	do 26%	min 25%
56/18	18.07.2018	185,189 137/2	Zdrojowa/ Kopernika	apartamentowo- hotelowy z z usługami i parkingiem	19 m do 23 m	do 40% plus 30% zwiększenie	na gruncie 15% plus dach 25%
67/18 zmiana decyzji nr 57	28.08.2018 18.10.2006	262,263	Promenada Gwiazd 6	przebudowa rozbudowa i nadbudowa hotelu „Sportnig”	do 5/7 kondygnacji	x	x
42/15 zmiana nr101/08	15.12.2015 24.10.2008	70/34 70/37	Bohaterów Warszawy	hotelowo- handlowy- gastronomiczny odnowy biologicznej	19 m do 21 iglic	do 35%	min 25 %

34/14	07.07.2014	214	Zdrojowa	oceanarium z zapleczem socjalno-gastronomiczn.-usługowym pow.sprzedaży 70m2	do 7,6 m	650 m 2	60%
71/18	04.09.2018	325/2	ul. Kościuszki nr 4	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	do 17,5 m	do 45% dziaki	min 10%

x -przy zmianach WZ brak określenia parametrów

Komisja ustaliła, że Gmina nie wydała decyzji określającej warunki zabudowy dla wnioskodawcy P.B.Ciroko Sp.z.o.o -lokalizacja Gryfa Pomorskiego - Las. Zgodnie z wyjaśnieniem pracownika merytorycznego działu zagospodarowania przestrzennego sprawa została zawieszona z uwagi na toczące się postępowanie , natomiast dla działki nr 430/1,430/2 i 193/3 przy Gryfa Pomorskiego 70 została wydana decyzja nr 82 w 2012 roku, dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami technicznymi , wysokość głównej kalenicy do 34,0 m npt.

Na podstawie przekazanego wykazu rejestru ustalono, że wydano 28 decyzji, w tym 9 WZ zmieniających wcześniej wydane decyzje :

- w roku 2014 wydano 2 decyzje
- w roku 2015 wydano 3 decyzje
- w roku 2016 wydano 7 decyzji
- w roku 2018 wydano 8 decyzji
- w roku 2019 wydano do dnia kontroli 2 decyzje

Wysokość zabudowy i ilość wydanych WZ przedstawia się następująco:

- dla budynków o wysokosci 16 m wydano 4 decyzje
- dla budynków powyżej 16 m do 20 m wydano 9 decyzji
- dla budynków powyżej 20 m do 30 m wydano 3 decyzje
- dla budynków powyżej 30 m do 40 m wydano 4 decyzje

Komisja stwierdziła, że uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego dla Gminy ,może wyeliminować niekorzystne wydane decyzje WZ , jeżeli dla danej inwestycji nie zostało ostatecznie wydane zezwolenie na budowę, o czym mówi z art. 65 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym z 2003 roku.

Wnioski Komisji:

1. Niezwłocznie należy przystąpić do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów gminnych,
2. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Komisja wnosi o uwzględnienie stosownych zapisów odnośnie miejsc parkingowych na działce budowlanej.

Zalecenia pokontrolne:

Komisja nie zgłasza żadnych zaleceń pokontrolnych

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz protokołu przedłożono Burmistrzowi Gminy, który w terminie 7 dni od jego otrzymania ma prawo zgłoszenia zastrzeżeń, co do treści zawartych w protokole, 1 egz. przekazany do dokumentacji Rady.

Przewodnicząca
Komisji Rewizyjnej
.....
Grażyna Iwaszczyszyn

Kierownik
Jednostki kontrolowanej
BURMISTRZ
.....
Mateusz Bobek