

PBK.0913-22/09

SPRAWOZDANIE NR 22/2009

z kontroli doraźnej przeprowadzonej w Wydziale Architektoniczno-Budowlanym i Wydziale Urbanistyki Urzędu Miasta Gdyni, ul. Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54 przez:

1. Iwonę Torkowską - kierownika Biura Kontroli,
2. Jolantę Armknecht – inspektora Biura Kontroli

na podstawie upoważnienia nr 22/2009 Prezydenta Miasta Gdyni z 5 października 2009 roku (SOO.XI.-0113/182/08).

Kontrola dotyczyła poprawności procedur wydawania zezwolenia na budowę w Gdyni, przy ul. Orłowskiej 12.

Kontrolę przeprowadzono od 5 do 16 października 2009 roku.

W kontrolowanym okresie naczelnikiem Wydziału Architektoniczno-Budowlanym był Pan Janusz Przybyszewski, naczelnikiem Wydziału Urbanistyki była Pani Dorota Szyłberg.

Wyjaśnień w trakcie kontroli udzielali:

1. Janusz Przybyszewski – naczelnik Wydziału Architektoniczno-Budowlanego;
2. Dorota Szyłberg – naczelnik Wydziału Urbanistyki;
3. Wioletta Gałczyńska- Nowak - inspektor Wydziału Architektoniczno-Budowlanego.

W oparciu o udostępnioną przez Wydział Architektoniczno-Budowlany dokumentację stanowiącą załącznik do niniejszego sprawozdania ustalono, co następuje:

I. STAN FAKTYCZNY

Firma MYONI-ORŁOWO Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Chocimskiej 18 pismem z 17 lipca 2008 roku zwróciła się do Wydziału Architektoniczno – Budowlanego Urzędu Miasta Gdyni o zatwierdzenie dokumentacji architektonicznej zespołu mieszkalno-pensjonatowego z basenem i garażem podziemnym „Riwiera Orłowska”, zlokalizowanego w Gdyni Orłowie przy ul. Orłowskiej 12 i wydanie pozwolenia na budowę ww. zespołu oraz rozbiórkę obiektów znajdujących się na powyższej działce. Pismo wpłynęło do kancelarii Urzędu 18 lipca a 21 lipca 2008 r. do Wydziału Architektoniczno-Budowlanego (19 i 20 lipca 2008 to odpowiednio sobota i niedziela) (zał. nr 74). Upoważnionym „do występowania w imieniu Spółki, wobec urzędów, instytucji oraz dostawców mediów w sprawach związanych z planowaną przez Spółkę inwestycją budowlaną w Gdyni, przy ul. Orłowskiej, w tym do dopełnienia w imieniu Spółki wymaganych formalności administracyjno-prawnych oraz pozyskiwania niezbędnych informacji w sprawach związanych z powyższą inwestycją, podpisywania, składania i odbierania pism, wniosków i oświadczeń, udzielania wyjaśnień oraz pobierania odpisów i kopii dokumentów znajdujących się w aktach organów i instytucji”, został Pan Stanisław Dopierała, jeden z projektantów (zał. nr 77). Generalnym projektantem inwestycji jest TEAM ARCHITEKTURA d.o.o. Nemčićeva 12, Zagrzeb Chorwacja, główni projektanci to Miljenko Dumenčić i Stanisław Dopierała.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo (Uchwała Nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z 24 stycznia 2007 r. opublikowana w Monitorze Rady Miasta Gdyni z 1.02.2007 r. Nr 3, poz. 6).

Zgodnie z wyjaśnieniami Naczelnika Wydziału Architektoniczno-Budowlanego dot. procedur przekazywania spraw wpływających do Wydziału (zał. nr 9), całą korespondencję wpływającą zapoznaje się Naczelnik. Sprawy wymagające komentarza omawia z kierownikami referatów. Następnie kierownicy referatów przydzielają konkretną sprawę poszczególnym inspektorom. Z uwagi na położenie inwestycji sprawa trafiła do II Referatu Architektury, którego p.o.kierowniczką w 2008 r., była Pani Halina Wełnicka. Kierowniczką przekazała sprawę inspektorowi, Pani Wioletcie Gałczyńskiej-Nowak. Według wyjaśnień Pani Gałczyńskiej – Nowak, był to akurat okres urlopowy, dzielnicą Orłowo zajmowało się trzech pracowników. Pani Gałczyńska – Nowak posiada uprawnienia zawodowe oraz najdłuższy staż pracy i najprawdopodobniej dlatego przydzielono jej sprawę „Riwieri Orłowskiej”.

W myśl zarządzenia nr 3136/03/IV/R Prezydenta Miasta Gdyni z 30 września 2003 r. w sprawie powołania komisji oceny projektu budowlanego

inwestycji, zmienionego zarządzeniem nr 1219/07/V/R Prezydenta Miasta Gdyni z 6 marca 2007, kompleksową ocenę projektu budowlanego inwestycji złożonego wraz z wnioskiem inwestora o wydanie pozwolenia na budowę w przypadkach niewymagających ustalenia warunków zabudowy dokonują się na posiedzeniu komisji ds. oceny projektów budowlanych inwestycji.

W skład komisji wchodzi przedstawiciele Wydziałów:

Architektoniczno-Budowlanego,

Urbanistyki,

Miejski Konserwator Zabytków – w zależności od potrzeb,

Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

Przedstawiciel Wydziału Urbanistyki ma za zadanie stwierdzenie ewentualnych naruszeń projektu w zakresie ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Natomiast naruszenie wymagań wynikających z przepisów szczególnych stwierdzają przedstawiciele Wydziału Architektoniczno – Budowlanego lub Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

Posiedzenie komisji oceniającej projekt budowy przy ul. Orłowskiej 12 miało miejsce 30 lipca 2008 r., zawiadomienie o posiedzeniu komisji wpłynęło do Wydziału Urbanistyki 29 lipca 2008 r. (zał. nr 68).

W posiedzeniu komisji uczestniczyły:

1. Wioletta Gałczyńska-Nowak inspektor Wydziału Architektoniczno Budowlanego,

2. Anita Stypułkowska -zastępca naczelnika Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa,

3. Elżbieta Waśniewska inspektor Wydziału Urbanistyki.

Pani Elżbiecie Waśniewskiej udzielono pełnomocnictwa z 7.02.2007 r., do reprezentowania Wydziału Urbanistyki na posiedzeniach komisji oceny projektu budowlanego inwestycji.(zał. nr 13).

Jak wynika z protokołu posiedzenia komisji z 30 lipca 2008 r. do projektu wniesiono następujące zastrzeżenia:

Wydział Urbanistyki:

- Budynek wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
- Szerokość budynku „B” przekracza 25 m.,
- Brak wyraźnie zaakcentowanego cofnięcia III kondygnacji w stosunku do II kondygnacji,
- W bilansie terenu nie uwzględniono, że część działki zlokalizowana w strefie 071ZE nie stanowi terenu pod zabudowę, przekroczony został wskaźnik powierzchni zabudowy,
- W bilansie miejsc postojowych należy wykazać ile miejsc postojowych dla części mieszkalnej ile dla usług.

Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa:

- Projekt gospodarki zielenią uzgodnić z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa,
- Uzyskać zezwolenie na wycinkę drzew,

- Uzyskać pozwolenie wodno prawne na wykonanie robót w obszarze zagrożenia powodzią oraz na odprowadzenie wód opadowych do gruntu, od Marszałka Województwa Pomorskiego.

Wydział Architektoniczno Budowlany nie wniósł zastrzeżeń (zał. nr 68).

11 sierpnia 2008 r. Wydział Architektoniczno – Budowlany wydał postanowienie (RAA-II-7857/7351/516/08/810/12/WGN) o nałożeniu na inwestora obowiązku usunięciu nieprawidłowości polegających na brakach określonych w protokole posiedzenia komisji oceniającej projekt oraz na braku:

- oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością,
- decyzji ZDiZ zezwalającej na umieszczeniu w pasie drogowym przyłączy i wykonania wjazdu,
- uzgodnienia sposobu odprowadzenia wód deszczowych,
- opisu rozbiórki istniejącej zabudowy,
- uzgodnienia projektu z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń p. poż.,
- projektu przebudowy napowietrznej linii kablowej oraz linii kolidujących z projektowaną zabudową,
- podpisów projektantów pod ściśle wymienionymi projektami,
- uzgodnień projektu z Wdziałem Geodezji w zakresie koordynacji usytuowania sieci,
- szczegółowego projektu muru oporowego projektowanego na granicach działki z pokazaniem umiejscowienia ław fundamentowych względem granicy,
- oświadczeń projektantów wymaganego art. 20 ust. 4 prawa budowanego dot. branży architektonicznej (zał. nr 29) .

Termin uzupełnienia dokumentacji wyznaczono na 1 września 2008 r. Inwestor odebrał postanowienie tego samego dnia.

Zgodnie z wyjaśnieniami inspektor W. Gałczyńskiej – Nowak inwestor uzupełnił braki przekazując dokumentację 1 września 2008 r. (zał. nr 2 i 2a). Kontrolujące mogą potwierdzić tylko dostarczenie wymaganych uzgodnień i pozwoleń. Natomiast nie można tego stwierdzić w przypadku uzupełnienia projektu budowlanego, gdyż jak to wyjaśniła Pani Gałczyńska-Nowak, wówczas w Wydziale nie przechowywano starych nieprawidłowych projektów, archiwizowano tylko nowe poprawione.

Po otrzymaniu uzupełnień Wydział Architektoniczno – Budowlany wyznaczył posiedzenie komisji oceniającej projekt budowlany na 11 września 2008 r.(Wydział Urbanistyki został powiadomiony o posiedzeniu komisji 8 września 2008 r. w zawiadomieniu podano błędną datę 11 sierpnia 2008r.) (zał. nr 51). W posiedzeniu komisji uczestniczyły:

1. Halina Wełnicka p.o. kierownik referatu i Wioletta Gałczyńska – Nowak inspektor w Wydziale Architektoniczno-Budowlanym,

2. Elżbieta Waśniewska inspektor w Wydziale Urbanistyki,
3. Anita Stypułkowska zastępca naczelnika w Wydziale Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

Przedstawicielka Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa zauważyła, że w dokumentacji brak jest pozwolenia na wycinkę drzew. Innych uwag nie wniesiono.

Wydział Architektoniczno-Budowlany 18 września 2008 r. wydał decyzję nr RAA-II-7351/516/08/810/12/WGN o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę „rozbiórka istniejących obiektów oraz budowa zespołu mieszkalno – pensjonatowego z basenem, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 687/6 i 687/6 KM 82 przy ul. Orłowskiej 12 w Gdyni”. Pełnomocnik inwestora odebrał decyzję wraz z kompletem dokumentacji tego samego dnia (zał. nr 50). Decyzję zezwalającą na wycinkę drzew wydano 22 września 2008 r. (zał. nr 49).

W lipcu 2009 r. sprawą inwestycji przy ul. Orłowskiej 12 zajęło się Centralne Buro Antykorupcyjne.

We wrześniu 2009 r. Pan Zbigniew Barański mieszkaniec Orłowa złożył zawiadomienie do Prokuratury Rejonowej w Gdyni o możliwości popełnienia przestępstwa podczas realizacji inwestycji przy ul. Orłowskiej 12, polegającego na przekroczeniu linii zabudowy od strony rzeki Kaczej, zniszczeniu naturalnej skarpy i jej zieleni ochronnej (zał. nr 41).

Z interwencją do Prezydenta Miasta Gdyni w tej samej sprawie, pismem z 28.08.2009, wystąpił Prezes Towarzystwa Przyjaciół Orłowa Sławomir Kitowski (zał. nr 36).

We wrześniu 2009 r. sprawą ponownie zajął się Wydział Architektoniczno-Budowlany i Urbanistyki. Po ponownym przeanalizowaniu sprawy wydano postanowienia:

1. RAA-II-9797/WGN/7351/516/08/810/12 z 30.09.2009 r. wznawiające z urzędu postępowanie w spr. zakończonej ostateczną decyzją, Prezydenta Miasta Gdyni z 18.09.2008 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na rozbiórkę istniejących obiektów oraz budowę zespołu mieszkalno-pensjonatowego z basenem, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 687/6 i 686/6 KM 82 przy ul. Orłowskiej 12 w Gdyni (zał. nr 26).
2. RAA-II-WGN/7351/516/08/810/12 z 30.09.2009 r. wstrzymującej z urzędu wykonanie decyzji Prezydenta Miasta Gdyni z 18.09.2009 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na rozbiórkę istniejących obiektów oraz budowę zespołu mieszkalno-pensjonatowego z basenem, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną na

działkach nr 687/6 i 686/6 KM 82 przy ul. Orłowskiej 12 w Gdyni (zał. nr 25).

3. RAA-II-9276/WGN/7351/516/08/810/12 z 30.09.2009 r. nakładające na inwestora obowiązek uzupełnienie projektu budowlanego o:
- opracowanie jednoznacznie wskazujące wzajemne relacje linii zabudowy ustalonej planem i linii zabudowy części nadziemnej projektowanego budynku (wobec przesłanek przekroczenia tej linii od strony rzeki Kaczej),
 - jednoznaczne opracowanie dokumentacji wykazującej czy wysokość projektowanego budynku w żadnym miejscu swojego rzutu nie przekracza dopuszczalnej wysokości określonej w planie, liczonej zgodnie z definicją w nim zawartą,
 - szczegółowy bilans powierzchni biologicznie czynnej,
 - wyjaśnienie niezgodności części obiektu wyrysowanego na rzucie poziomym nr -2 od strony rzeki nie zaznaczonej w projekcie zagospodarowania terenu,
 - czytelne przedstawienie dostępu osób niepełnosprawnych do lokali na parterze budynku (zał. nr 27).

Powyższe decyzje zostały wysłane inwestorowi na adres znajdujący się w aktach sprawy listem poleconym, 1 października 2009 r. Na zwrotce potwierdzenia nadania istnieje adnotacja listonosza, że „adresat się wyprowadził”. 9 października br. wszystkie trzy postanowienia zostały dostarczone p.o. kierownika budowy przy ul. Orłowskiej 12 (zał. nr 104-108 a).

I. UWAGI KOŃCOWE.

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133) określających szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, stanowiącego podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę kontrolujący ustalili następujące uchybienia.

Kontroli poddano udostępnione przez Wydział Architektoniczno- Budowlany projekty Zespołu mieszkalno- pensjonatowego z basenem oraz garażem podziemnym „Riwiera Orłowska”, położony w Gdyni przy ul. Orłowskiej 12 (działki nr 687/6, 686/5) tom I część „A”, tom I część „B” i tom II .

Na stronie tytułowej projekt budowlany tom I część „A” i „B” zgodnie z § 3 pkt 1 ppkt 4 powinny być imiona i nazwiska projektantów opracowujących wszystkie części projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu ich opracowania, specjalności i numeru uprawnień budowlanych, datą opracowania i podpisami. Stwierdzono w tomie I część „A” „B” na stronie tytułowej brak podpisów mgr inż. Doroty Kowalskiej i mgr inż. Agnieszki Malinowskiej.

Tom I część „A” brak podpisów mgr inż. Janusza Wareckiego (projektant instalacji elektryczno-elektroniczna) mgr inż. Adama Sawickiego (projektant komunikacji - projekt drogowy), mgr inż. arch. Doroty Kowalskiej i mgr inż. arch. Agnieszki Malinowskiej (które, między innymi, wstępują jako autorki zagospodarowania terenu).

Tom II brak podpisów mgr inż. Agnieszki Malinowskiej, mgr inż. Doroty Kowalskiej, mgr inż. Miljenko Dumenčić, mgr inż. Stanisława Dopierały (zagospodarowanie terenu), mgr inż. J. Wareckiego (instalacje elektryczno-elektroniczne), mgr inż. Adam Sawickiego (komunikacja i projekt drogowy).

Na stronie tytułowej projektów budowlanych tom I część „A” zgodnie z § 3 pkt 2 należało zamieścić imiona i nazwiska osób sprawdzających projekt wraz z podaniem przez każdą z nich specjalności i numeru posiadanych uprawnień. Umieszczono zapis „projektanci i sprawdzający”, z którego nie wynika, które z wymienionych osób są projektantami, a które sprawdzającymi.

Poddana analizie dokumentacja projektowa nie posiada ponumerowanych stron i arkuszy stanowiących projekt budowlany oraz załączników do projektu.

Spisy zawartości nie posiadają numeracji stron, co jest niezgodne z § 5 cytowanego rozporządzenia.

W dokumentach znajdujących się w Wydziale Architektoniczno-Budowlanym znajdują się wszystkie wymagane pozwolenia i opinie przewidziane w § 8 Uchwały Nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z 24.01.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni.

W decyzji nr RAA- II- 7351/516/08/810/12/WGN z 18.09.2009 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę nie wymieniono projektantów sprawdzających projekty architektoniczno-budowlane części: zagospodarowania terenu oraz architektoniczna. W pozostałych częściach: konstrukcyjnej, drogowej, instalacji sanitarnych, instalacji gazowych, instalacji elektrycznych wymienieni są projektanci oraz sprawdzający.

Wątpliwości może budzić fakt, że na stronach tytułowych projektu budowlanego w części dot. zagospodarowania terenu oraz architektury, projektu architektoniczno budowlanego, jako autorzy występują architekci Miljenko Dumenčić i Stanisław Dopierała, te same nazwiska wymienione są jako projektanci i sprawdzający.

Wniosek inwestora MYONI – Orłowo Spółki z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Chocimskiej 18 o rozbiórkę istniejących budowli znajdujących się na terenie położonym przy ul. Orłowskiej 12 oraz o wydanie pozwolenia na budowę zespołu mieszkalno – pensjonatowego z basenem i garażem podziemnym p.n. „Riwiera Orłowska” wpłynął do Urzędu Miasta Gdyni 18 lipca 2008 r. Decyzja nr RAA-II-7351/516/08/810/12/WGN o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę oraz rozbiórkę

istniejących obiektów została wydana 18 września 2008 roku tym samym zostały dochowane terminy określone w art. 35 ust. 6 ustawy prawo budowlane i art. 35 k.p.a.

Wszelkie pisma i postanowienia wydawane przez Wydział Architektoniczno-Budowlany w trakcie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, były odbierane przez pełnomocnika inwestora w dniu ich wydania bądź nazajutrz. Według wyjaśnień Pani W. Gałczyńskiej-Nowak pełnomocnicy inwestora dzwonili do niej codziennie, czasami kilka razy dziennie. Jej zdaniem współpraca z inwestorem układała się dobrze.

W Projekcie Budowlanym – tom 1, branża: projekt zagospodarowania terenu część A, na planach i mapach zaznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rzeki Kaczej niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w miejscowym planie dla tej części Orłowa – Uchwała nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z 24.01.2007 r. w spr. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni. Projektanci wyraźnie przesunęli tę linię w kierunku rzeki Kaczej zmieniając jej kształt.

W planie miejscowym jest to linia prosta natomiast w projekcie jest to linia równoległa do granicy działki powtarzająca jej kształt. W planie miejscowym linia ta jest tylko wyrysowana i w odróżnieniu od pozostałych nieprzekraczalnych linii zabudowy nie określono dokładnie jej parametrów (np. odległości od granic sąsiednich działek). Jednakże już na pierwszy rzut oka widać, że projektanci wyrysowali ją inaczej. Na posiedzeniu komisji d.s. oceny projektu budowlanego przedstawicielka Wydziału Urbanistyki inspektor Elżbieta Waśniewska zauważyła, że „budynek wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy”. Niestety nie sprecyzowała, który budynek i o którą linię zabudowy chodzi. Kontrolujące nie mogły tego wyjaśnić z Panią E. Waśniewską gdyż ta od 1 października b.r. nie jest już pracownicą Urzędu Miasta Gdyni. Pani Wioletta Gałczyńska – Nowak inspektor Wydziału Architektoniczno-Budowlanego wyjaśniła kontrolującym, że chodziło tu o skrajny budynek i linię zabudowy od ul. Orłowskiej. Projektanci kontaktowali się w tej sprawie bezpośredni z Panią E. Waśniewską. Z pisemnych wyjaśnień Naczelnika Wydziału Urbanistyki Doroty Szyłberg wynika, że w czasie ostatnich dni pracy Pani Elżbieta Waśniewska była przesłuchiwana, przez CBA. W rozmowie Panią Naczelnik przyznała, że analizując projekt budowlany przedmiotowej inwestycji nie zauważyła tego przekroczenia linii zabudowy, a także przekroczenia wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. W Wydziale Urbanistyki nie zachowały się żadne dokumenty pomocnicze, na których pracowała Pani E. Waśniewska.

W projekcie budowlanym tom II, branża architektura, projekt architektoniczno-budowlany na mapach i planach, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony rzeki Kaczej ma kształt taki sam jak linia określona w planie miejscowym .

We wrześniu 2009 Wydział Urbanistyki i Wydział Architektoniczno-Budowlany ustaliły, że istnieje prawdopodobieństwo przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki Kaczej, dotyczy to dwóch budynków i przekroczenie wynosi ok. 1, 5 m, co daje ok. 20 m² dodatkowej powierzchni na kondygnację – budynek A dwie kondygnacje, budynek B trzy, (według informacji uzyskanych w biurze inwestora w Orłowie cena 1 m² kształtuje się od 17 000 do 27 000 zł., jest to cena brutto łącznie z ceną miejsca postojowego). Precyzyjne ustalenie przekroczenia wymagałoby dokładnych pomiarów w terenie.

Z analizy planów zawartych w projekcie budowlanym tom II, branża architektura, projekt architektoniczno-budowlany wynika, że w przypadku budynków trzykondygnacyjnych zostaje przekroczona norma wysokości do 11 metrów, określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru. Według planu, wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowej, bądź górnej krawędzi strony zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został wykonany rysunek miejscowego planu zagospodarowania a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swego rzutu. Z mapy miejscowego planu wynika, że teren opada w kierunku rzeki Kaczej od 11 metrów do ponad 7 metrów, projekt budynków nie odzwierciedla tego spadku.

Na planie „Widok wschód – segment B” (Projekt Budowlany tom II) wysokość segmentu B liczona od poziomu gruntu zaznaczonego na planie wynosi ok. 13 metrów.

W projekcie architektoniczno- budowlanym przewidziano na dachach budynków teren zielony, co umożliwiło zachowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z 24.01.2007 r. w spr. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni). Natomiast brak jest w nim urządzeń umożliwiających pielęgnację trawników na dachu np. urządzeń nawadniających, czy dostępu na dachy.

W materiałach reklamowych, jakie kontrolujące otrzymały w biurze inwestora przy ul. Orłowskiej 12 znajduje się wzór przedwstępnej umowy sprzedaży lokali w kompleksie „Riwiery Orłowskiej”. Jako sprzedający występuje Orłowska Riwiera Spółka z o.o. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie przy Al. Wojska Polskiego 50 (KRS 0000274283, REGON 140834314). Sprzedający oświadcza, „że jest właścicielem nieruchomości położonej

w Gdyni, stanowiącej działki ewidencyjne o numerach 686/6 i 687/6 o łącznym obszarze 5.788 m², objętej księgą wieczystą KW 2178 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności nieruchomości sprzedający nabył na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 27 kwietnia 2007 r. przed Ewą Osypińską – Balcerzak notariuszem w Gdańsku, repertorium A nr 3140/2007”. (zał. nr 115). W tych samych materiałach znajduje się wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 10 grudnia 2008 r., z którego wynika, że jedynym udziałowcem Orłowska Riwiera Spółka z o.o. jest MYONI Spółka z o.o. posiadająca REGON 015251294, numer KRS 0000149869.

Prezesem Zarządu Orłowska Riwiera Spółka z o.o. jest Luiza Gołaszewska, Wiceprezesem Jan Adam Kępka.

Orłowska Riwiera Spółka z o.o. posiada ten sam numer KRS co MYONI Orłowo spółka z o.o.- inwestor budowy zespołu mieszkalno-pensjonatowego przy ul. Orłowskiej 12, co wskazuje, że spółka uległa przekształceniu.

Kontrolujące zwracają uwagę na krótki okres czasu, jaki wyznaczono Wydziałowi Urbanistyki na zapoznanie się z projektem inwestycji przed posiedzeniem komisji oceny projektu budowlanego. Posiedzenie komisji miało miejsce 30 lipca 2008 r. zawiadomienie o komisji dotarło do Wydziału Urbanistyki 29 lipca. W przypadku drugiego posiedzenia komisji okres ten uległ wydłużeniu. Posiedzenie Komisji miało miejsce 11 września 2008 r., a zawiadomienie do Wydziału Urbanistyki wpłynęło 8 września. Zdaniem kontrolujących Wydział Urbanistyki powinien być informowany odpowiednio wcześniej zwłaszcza, jeżeli postępowanie dotyczy projektów, które są skomplikowane lub mogą wzbudzać kontrowersje wśród mieszkańców.

Na tym sprawozdanie zakończono.

Kontrolujące:

KIEROWNIK BIURA KONTROLI
Gołaszewska
mgr inż. *Torkowska*
.....

INSPEKTOR
Armknicht
.....
mgr inż. *Armknicht*

Gdynia, dnia 16 października 2009 roku.

Kopie otrzymują:

1. Prezydent Miasta Gdyni - W. Szczurek;
2. Wiceprezydent Miasta Gdyni - M. Guć;
3. Dyrektor Urzędu Miasta Gdyni - J. Zając;
4. Naczelnik Wydziału Architektoniczno- Budowlanego -J. Przybyszewski;
5. Naczelnik Wydziału Urbanistyki – D. Szylberg.