



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Kielcach

LKI.411.011.01.2019

Pan
Konrad Bolesław Krönig
Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I/19/010/ Zapewnienie miejsc parkingowych przy nowobudowanych budynkach mieszkalnych

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Skarżysko-Kamienna, ul. Gen. Władysława Sikorskiego 18, 26-110 Skarżysko-Kamienna (dalej: Urząd).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Konrad Bolesław Krönig Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej od 30 listopada 2014 r. (dalej: Prezydent Miasta). <p style="text-align: right;">(akta kontroli str. 3-4)</p>
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Działania podejmowane przez Urząd w celu zapewnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejsc parkingowych przy nowobudowanych budynkach mieszkalnych.2. Nadzór Urzędu nad przestrzeganiem zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2017 r. do czasu zakończenia czynności kontrolnych. Badaniami kontrolnymi objęte zostały również zdarzenia i dokumenty sprzed 1 stycznia 2017 r. w przypadkach, gdy miały one związek z przedmiotem kontroli.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach
Kontroler	Zbigniew Majewski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKI/78/2019 z 30 sierpnia 2019 r. <p style="text-align: right;">(akta kontroli str. 1-2)</p>

¹ Dz. U. z 2019 r. poz. 489, ze zm. (dalej: ustawa o NIK).

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie objętym kontrolą.

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Urząd w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określał obowiązujący wskaźnik liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wybudowanych mieszkań, przyjęty w uchwałach Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej, jako – jedno miejsce parkingowe na jedno wybudowane mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Urząd posiadał wiedzę o zabezpieczeniu przez deweloperów obowiązującej liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wybudowanych mieszkań. Do Urzędu przekazywane były kserokopie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydawane przez Starostwo Powiatowe i Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Skarżysku-Kamiennej. Urząd analizował otrzymane decyzje, co pozwalało na sprawowanie nadzoru nad przestrzeganiem postanowień w zakresie liczby budowanych miejsc parkingowych określonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych przez Prezydenta Miasta decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej³ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Działania podejmowane przez Urząd w celu zapewnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejsc parkingowych przy nowobudowanych budynkach mieszkalnych

Opis stanu
faktycznego

1.1. Przygotowanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu należało do zadań Wydziału Rozwoju i Planowania Przestrzennego – Referatu Planowania Przestrzennego.

(akta kontroli str. 5)

Urząd nie sporządzał formalnych dokumentów w zakresie zapotrzebowania na miejsca parkingowe przy nowobudowanych budynkach mieszkalnych.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Urzędu wyjaśniła: (...) *Przy wyznaczaniu minimalnej ilości miejsc parkingowych na terenie miasta przeanalizowano dotychczasowy stan zagospodarowania terenów zainwestowanych i problemy parkingowe mieszkańców. Z uwagi na brak przepisów regulujących wskaźniki przy wyznaczaniu minimalnej ilości miejsc parkingowych, oparto się o dotychczasowe obserwacje terenów i problemy parkingowe mieszkańców. W sporządzonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jak również wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych: dla zabudowy mieszkaniowej*

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana, jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej jedno miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku.

(akta kontroli str. 6)

1.2. Uchwałą Nr XXIII/57/2008 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 29 maja 2008 r. przyjęte zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skarżyska-Kamiennej (dalej: Studium). W uchwale tej zapisano m.in., że w terenach mieszkaniowych o przewadze zabudowy wielorodzinnej przewiduje się zapewnienie niezbędnej powierzchni miejsc parkowania i garażowania, z jednoczesnym zakazem realizacji garażowej w formie tzw. blaszaków. W Studium zapisano również, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub warunki zabudowy dla danego obszaru określi parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

(akta kontroli str. 7-16)

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2019 r.⁴ Urząd wydał 11 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla następujących inwestycji:

- 1) Decyzja Zn.PŚ.IV-7331/74/09 z 26 czerwca 2009 r. – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami wbudowanymi, drogami wewnętrznymi, parkingiem zewnętrznym na samochody osobowe do 25 stanowisk przy ul. Partyzantów w Skarżysku-Kamiennej;
- 2) Decyzja PŚ.III-7331/1/178/08 z 18 maja 2009 r. – budowa kompleksu mieszkalnego wielorodzinnego z garażami wbudowanymi oraz wolnostojącymi (do 40 sztuk), miejscami postojowymi (do 30 miejsc) przy ul. Sokolnej w Skarżysku-Kamiennej;
- 3) Decyzja Zn.PŚ.IV-7331/10/2010 z 23 marca 2010 r. – budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i parkingów do 25 stanowisk przy ul. Sportowej w Skarżysku-Kamiennej;
- 4) Decyzja PŚ.6730.100.2011.3 z 27 grudnia 2011 r. – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z częścią usługową oraz do 39 miejsc parkingowych w kondygnacji piwnic i na terenie posesji przy ul. Powstańców Warszawy w Skarżysku-Kamiennej;
- 5) Decyzja Zn.PŚ.6730.71.2012.4 z 17 grudnia 2012 r. – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z lokalem usługowym na parterze, garażem podziemnym, miejscami postojowymi i dwoma zajazdami przy ul. Mickiewicza-Tysiąclecia w Skarżysku-Kamiennej;
- 6) Decyzja BPP.6730.26.2016.MB z 2 sierpnia 2016 r. – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami do 20 stanowisk, miejscami parkingowymi do 35 stanowisk przy ul. Spółdzielczej w Skarżysku-Kamiennej;
- 7) Decyzja BPP.6730.77.2017.MW z 7 grudnia 2017 r. – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym do 25 stanowisk oraz miejscami parkingowymi do 15 stanowisk przy ul. Sokolej 38 w Skarżysku-Kamiennej;
- 8) Decyzja BPP.6730.76.2017.MW z 7 grudnia 2017 r. – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym do 25 stanowisk oraz miejscami parkingowymi do 20 stanowisk przy ul. Sokolej 38 w Skarżysku-Kamiennej;

⁴ Do badania kontrolnego przyjęto okres 10 lat, w którym część inwestycji została zrealizowana i pozwalała na ustalenie liczby wybudowanych miejsc parkingowych.

- 9) Decyzja BPP.6730.73.2017.MW z 13 listopada 2017 r. – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz miejscami postojowymi do 15 stanowisk u zbiegu ulic: Konopnickiej i Mickiewicza w Skarżysku-Kamiennej;
- 10) Decyzja BPP.6730.42.2017.MW z 19 lipca 2017 r. – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na lokale socjalne przy ul. Źródlanej 1 w Skarżysku-Kamiennej;
- 11) Decyzja BPP.6730.100.2017.MW z 8 stycznia 2018 r. – budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz miejscami postojowymi do 15 stanowisk u zbiegu ulic: Konopnickiej i Mickiewicza w Skarżysku-Kamiennej;

W ww. decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zapisano m.in., że: *należy zapewnić minimum jeden garaż lub jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.*

(akta kontroli str. 17-84, 116-122)

1.3. W latach 2007-2019 Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwaliła 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących obszarów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, tj.:

- 1) Uchwała nr XV/78/2007 z dnia 25 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Centrum część B” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 2) Uchwała nr XXVI/83/2008 z dnia 31 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Kopernika II” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 3) Uchwała nr XLIII/116/2009 z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Wileńska” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 4) Uchwała nr XLVIII/38/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 5) Uchwała nr XLVIII/39/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Floriański” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 6) Uchwała nr XIV/116/2011 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krakowska Południowa” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 7) Uchwała nr X/75/2015 z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tysiąclecia-Piłsudskiego” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 8) Uchwała nr XLV/94/2017 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum część C” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 9) Uchwała nr XLVI/109/2017 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Moniuszki-Żeromskiego” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 10) Uchwała nr X/66/2019 z dnia 3 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Centrum”, „Centrum część B” i „Centrum część C” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 11) Uchwała nr VII/21/2019 z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 1 w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Tysiąclecia-Piłsudskiego” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej.

W ww. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono, jako obowiązujące wskaźniki parkingowe dla terenów zabudowy mieszkalnej

wielorodzinnej – *minimum jedno stanowisko parkingowe na jeden lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu).*

(akta kontroli str. 85-115)

1.4. Z informacji otrzymanej ze Starostwa Powiatowego w Skarżysku-Kamiennej wynika, że od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2019 r. wydanych zostało osiem decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z których siedem zostało wybudowanych a jeden jest w trakcie realizacji. Pozwolenia na budowę wydane zostały w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Urząd.

Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego „Wileńska”) Starostwo Powiatowe w Skarżysku-Kamiennej wydało jedno pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego, którego budowa została zakończona. Na podstawie pozostałych 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę z uwagi na brak wniosków deweloperów o wydanie takich pozwoleń.

(akta kontroli str. 123-131)

Z dokumentów udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Skarżysku-Kamiennej wynika, że w pozwoleniach na budowę określono minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z decyzjami o warunkach zabudowy wydanymi przez Urząd oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym „Wileńska”.

(akta kontroli str. 132-201)

Szczegółowymi badaniami kontrolnymi objęto osiem inwestycji (budynków mieszkalnych wielorodzinnych), które zostały zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2019 r., tj.:

- przy ul. Źródlanej 1 w Skarżysku-Kamiennej (nr ewidencyjny gruntu 13/3, 13/4 oraz 13/6);
- przy ul. Spółdzielczej 45 w Skarżysku-Kamiennej (nr ewidencyjny gruntu 223/1);
- u zbiegu ul. Mickiewicza i al. Tysiąclecia w Skarżysku-Kamiennej (obręb ewidencyjny – 03 Place);
- przy ul. Powstańców Warszawy 29 w Skarżysku-Kamiennej (nr ewidencyjny gruntu 94/1);
- przy ul. Sportowej 38 w Skarżysku-Kamiennej (nr ewidencyjny gruntu 12/14 oraz 24/4);
- przy ul. Partyzantów 47A w Skarżysku-Kamiennej (nr ewidencyjny gruntu: 8/2, 8/5 oraz 62);
- przy ul. Sokolej 37 i 39 w Skarżysku-Kamiennej (nr ewidencyjny gruntu: 5/2, 5/3 oraz 6);
- przy ul. Sienkiewicza 41 w Skarżysku-Kamiennej (nr ewidencyjny gruntu 78 oraz 79).

Powyższe inwestycje zlokalizowane były na ogrodzonych działkach, do których dostęp był utrudniony i możliwy tylko dla osób tam zamieszkałych. Znaczna część miejsc parkingowych znajdowała się w garażach podziemnych lub w miejscach niewidocznych z ulicy.

(akta kontroli str. 204)

Na podstawie informacji i dokumentów (decyzji o pozwoleniu na użytkowanie), uzyskanych od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego ustalono, że objętych kontrolą osiem ww. inwestycji (budynków mieszkalnych wielorodzinnych) zrealizowanych zostało zgodnie z pozwoleniami na budowę wydanymi przez Starostwo Powiatowe w Skarżysku-Kamiennej, w tym w zakresie liczby miejsc parkingowych przewidzianych do wybudowania.

(akta kontroli str. 205-222)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych przez Urząd decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określona została minimalna liczba miejsc parkingowych przy nowobudowanych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych. W dokumentach tych przyjęto zasadę, że deweloperzy realizujący te inwestycje zobowiązani są do wybudowania minimum jednego stanowiska parkingowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu). Z dokumentów udostępnionych przez Starostwo Powiatowe i Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Skarżysku-Kamiennej wynika, że deweloperzy zrealizowali postanowienia zawarte w decyzjach o pozwoleniu na budowę, zapewniając określoną liczbę miejsc parkingowych w odniesieniu do liczby wybudowanych mieszkań.

OBSZAR

2. Nadzór Urzędu nad przestrzeganiem zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych

Opis stanu
faktycznego

2.1. Urząd nie przeprowadzał kontroli dotyczących budowy przez deweloperów miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Urzędu wyjaśniła: (...) *Do Urzędu były przekazywane kserokopie decyzji o pozwoleniu na budowę wydawane przez Starostwo Powiatowe w Skarżysku-Kamiennej. Analiza tych decyzji dokonywana przez Urząd pozwalała stwierdzić, że ilość zaplanowanych miejsc parkingowych przy realizacji budynków wielorodzinnych odpowiadała liczbie budowanych lokali mieszkalnych, co oznacza, że wydane decyzje pozwolenia na budowę uwzględniały zapisy i ustalenia planów miejscowych lub decyzji Prezydenta Miasta.*

Nadmieniam, że w decyzjach pozwolenia na budowę wskazany był właściwy organ administracji publicznej do kontroli i dopuszczenia do użytkowania inwestycji związanej z budową budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą, tj. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Skarżysku-Kamiennej.

(akta kontroli str. 202)

2.2. Urząd nie prowadził formalnej współpracy ze Starostwem Powiatowym oraz Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego w Skarżysku-Kamiennej w zakresie budowy miejsc parkingowych zgodnie z wytycznymi zawartymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy terenu.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Urzędu wyjaśniła: (...) *Prowadzona jest natomiast współpraca polegająca na omawianiu telefonicznie lub na spotkaniach w siedzibie Starostwa Powiatowego lub tutejszego Urzędu, wątpliwości w zakresie zapisów w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego lub planów miejscowych dotyczących między innymi ilości i lokalizacji miejsc parkingowych dla projektowanych budynków.*

(akta kontroli str. 203)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Urząd, pomimo, że nie prowadził bezpośredniego nadzoru nad liczbą wybudowanych miejsc parkingowych, do czego faktycznie nie jest zobowiązany, to jednak posiadał wiedzę w zakresie realizacji postanowień określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy. Urząd otrzymywał ze Starostwa Powiatowego w Skarżysku-Kamiennej decyzje o pozwoleniu na budowę oraz od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Skarżysku-Kamiennej decyzje o pozwoleniu na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Analiza tych dokumentów dokonywana przez Urząd pozwalała ustalić czy liczba wybudowanych miejsc parkingowych była zgodna z obowiązującym wskaźnikiem.

IV. Uwagi i wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Kielcach.

Kielce, października 2019 r.

Kontroler:
Zbigniew Majewski
Główny specjalista kp.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach
Dyrektor
Grzegorz Walendzik

.....
podpis

.....
podpis