



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Krakowie

LKR – 4101-003-01/2014

P/14/030

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

| | |
|-------------------------------------|---|
| Numer i tytuł kontroli | P/14/030 – Zachowanie ładu przestrzennego przy planowaniu i realizacji inwestycji budowlanych |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie |
| Kontrolerzy | Marta Wojnarska, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 88048 z 11 lutego 2014 r. Aleksandra Trojak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 88056 z 28 lutego 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2, 3-4) |
| Jednostka kontrolowana | Urząd Miasta Nowego Sącza, ul. Rynek 1, 33-300 Nowy Sącz (dalej <i>Urząd</i>) |
| Kierownik jednostki kontrolowanej | Ryszard Nowak, Prezydent Miasta Nowego Sącza (dalej <i>Prezydent Miasta</i>) (dowód: akta kontroli str. 5) |

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹, działalność Urzędu w zakresie zachowania ładu przestrzennego przy realizacji inwestycji budowlanych.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Urząd przestrzegał ustalonych kierunków zagospodarowania przestrzennego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego. Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęte było blisko 46% powierzchni Miasta. Ustalenia studium uwarunkowań były wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponadto, Miasto wywiązało się z powinności sporządzenia planów miejscowych dla obszarów, na których opracowanie planów było obowiązkowe. Sporządzono również plany dla terenów o potencjalnych walorach inwestycyjnych.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy wydawano zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym². W zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy stwierdzono jednak przewlekłość prowadzonych postępowań administracyjnych. Przy wydawaniu pozwoleń na budowę kierowano się ustaleniami planów zagospodarowania przestrzennego lub warunkami określonymi w decyzjach o warunkach zabudowy.

NIK stwierdziła nieprawidłowości, które dotyczyły: niedotrzymywania ustawowych terminów wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy, nienałożenia na inwestora obowiązku ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, nierzetelnego sprawdzenia aktualności zaświadczeń osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

² Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm., zwana dalej ustawą o planowaniu.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Przestrzeganie ustalonych kierunków zagospodarowania przestrzennego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy

Opis stanu faktycznego

1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta

W *Strategii Rozwoju Nowego Sącza 2020 z 2008 r. (dalej strategia rozwoju)* wskazano, że głównym zadaniem w sferze planowania przestrzennego było stworzenie formalno-prawnych warunków do inwestowania poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. W pierwszej kolejności miejscowe plany miały być sporządzane dla obszarów, dla których obowiązek sporządzania planów wynikał z przepisów odrębnych (tereny górnicze, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), terenów uruchamianych pod działalność inwestycyjną, obszarów wskazanych do rewitalizacji, terenów przeznaczonych do intensywnego rozwoju mieszkalnictwa, obszarów, na których funkcjonują ograniczenia inwestowania wynikające z przepisów prawnych i uwarunkowań przyrodniczo-kulturowych.

(dowód: akta kontroli str. 66-81)

W kontrolowanym okresie (tj. w latach 2011-2013) obowiązywało *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza* (dalej *studium uwarunkowań*), uchwalone przez Radę Miasta Nowego Sącza 9 września 2008 r.³ i zmienione uchwałą z 6 września 2011 r. Zmiana studium uwarunkowań z 2011 r. dotyczyła poszerzenia terenów niskiej zabudowy mieszkaniowej, poszerzenia obszarów lokalizacji obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu lokalnym oraz usunięcia nieścisłości w ustaleniach tekstu i rysunku, dotyczących lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

(dowód: akta kontroli str. 82, 83-131, 132-133, 134-181)

Studium uwarunkowań zakładało:

- dostosowanie zagospodarowania do wyraźnego podziału obszaru miasta na dwie strefy (tj. strefę dolinnej kotliny i strefę wzgórz) o odmiennych uwarunkowaniach przyrodniczych, a tym samym odmiennych predyspozycjach do zagospodarowania terenu;
- kontynuowanie rozwoju miasta na zasadach ciągłości kulturowej, z zachowaniem cech wykształconych stref funkcjonalno-przestrzennych;
- rozwój systemu komunikacji zapewniający dostępność miasta, a także wymaganą obsługę komunikacyjną obszaru;
- rozwój urządzeń i systemów infrastruktury technicznej;
- rozwój miasta na zasadach zrównoważonego rozwoju i zmierzanie w kierunku osiągania obowiązujących standardów jakości środowiska;
- realizację zadań celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

(dowód: akta kontroli str. 134-181)

Ostatnia ocena aktualności studium uwarunkowań dokonana została w 2010 r. Prezydent Miasta przedłożył Radzie Miasta *Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Nowego Sącza w latach 2006-2009*. W analizie tej stwierdzono m.in., że obowiązujące studium było dokumentem aktualnym pod względem prawnym, realizowane inwestycje odpowiadały przyjętym w nim kierunkom rozwoju zapewniając osiągnięcie celów ujętych w strategii rozwoju miasta i przyjętej przez miasto polityce przestrzennej. Rada Miasta

³ Uchwałą Nr XXX/385/2008 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 9 września 2008 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza uchylono uchwałą Nr XLII/497/2005 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza oraz uchwałą Nr XI/156/2007 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza.

w uchwale z 9 listopada 2010 r. uznała za aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2008 r. oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Miasta.

W latach 2011-2013 nie przeprowadzono analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta, nie oceniano postępów w opracowywaniu planów miejscowych, jak również nie oceniano negatywnych skutków braku planów miejscowych. Nie opracowano programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W trakcie kontroli NIK w Urzędzie trwały prace nad analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta w latach 2010-2013, których zakończenie i przedstawienie Radzie Miasta wniosków z niej wynikających przewidywane było w drugiej połowie 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 184-187, 194-197, 204-234, 405, 407)

Z wyjaśnień Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego wynika, że od czasu wykonania ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmiany studium uwarunkowań w 2011 r. zmieniły się uwarunkowania rozwoju Miasta wynikające głównie z wydanych decyzji o warunkach zabudowy, określających sposób zagospodarowania i warunki zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy jako jej kontynuacja. Zostały również złożone wnioski o zmianę przeznaczenia terenów w planach miejscowych, których uwzględnienie wymagałoby zmiany studium uwarunkowań.

(dowód: akta kontroli str. 405, 407-408)

W latach 2011-2013 do Urzędu wpłynęły cztery wnioski o zmianę studium uwarunkowań oraz 37 wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których uwzględnienie wymagało zmiany studium uwarunkowań.

(dowód: akta kontroli str. 237-239)

W studium uwarunkowań określono obszary o powierzchni 90,9 ha, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym⁴ i obszary o powierzchni 46,4 ha o znaczeniu ponadlokalnym⁵. W ramach prowadzonej w Urzędzie oceny zmian w zagospodarowaniu Miasta, do końca marca 2014 r. nie wykonano jeszcze analizy wydanych w latach 2010-2013 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w kontekście ustaleń zawartych w studium uwarunkowań.

(dowód: akta kontroli str. 166, 174, 178, 240)

W ramach konsultacji prowadzonych w trakcie procedury uchwalania zmiany studium z 2008 i 2011 r. informowano mieszkańców o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań oraz o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu. Ogłoszenia były zamieszczane w prasie miejscowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu. Informowano również o wyznaczonym terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium. Po uchwaleniu studium z 2008 i 2011 r. do Urzędu nie wpłynęły żadne protesty mieszkańców.

(dowód: akta kontroli str. 182-183, 405, 408, 688-692)

Zakres szczegółowości zapisów w studium uwarunkowań, dotyczący kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym wskazanie kierunku przekształceń w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i użytkowania, pozwalał na jednoznaczne ustalenie tych kierunków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: akta kontroli str. 159-175)

⁴ Zadania dla realizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związane były głównie z: budową i modernizacją dróg, realizacją centrum obsługi pasażerskiej oraz parkingów, objęciem terenów zainwestowanych systemami infrastruktury technicznej, rozwojem i modernizacją usług oświaty, realizacją kompleksu usług administracji z infrastrukturą towarzyszącą, realizacją cmentarzy, organizacją terenów sportowych i rekreacyjnych w oparciu o programy rozwoju rekreacji, w tym realizacją ścieżek rowerowych oraz ukończeniem zamierzeń inwestycyjnych związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

⁵ Zadania dla realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dotyczyły: budowy i modernizacji linii kolejowej Kraków-Podłęże-Piekietko-Nowy Sącz-Muszyna-przeście graniczne; modernizacji dróg krajowych i realizacji odcinków w ciągach dróg krajowych nr 28, 75 i 87, ochrony zlewni Dunajca, rozbudowy i modernizacji bazy usług kultury i oświaty (MCK Sokół, skansen, szkolnictwo wyższe), tworzenia Sądeckiej Strefy Przemysłowej (centrum logistyki, inkubator przedsiębiorczości), realizacji gazociągu wysokoprężnego i stacji redukcyjno-pomiarowej oraz rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej

Realizacja przyjętej w studium uwarunkowań polityki przestrzennej monitorowana była w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych. W ramach prac związanych z przystąpieniem do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego badano zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

(dowód: akta kontroli str. 405, 408)

1.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta

Opis stanu
faktycznego

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęte było 2 639,31 ha, tj. 45,84% powierzchni Miasta. Ponadto, w toku opracowywania były trzy plany miejscowe, obejmujące 237,2 ha, tj. 4,12% powierzchni Miasta. Do pięciu planów miejscowych opracowywano także zmiany.

W latach 2011-2013 sporządzono cztery nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla powierzchni 353,2 ha oraz wprowadzono dziesięć zmian w dziewięciu miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla powierzchni 389,61 ha.

Większość powierzchni Miasta, nieobjętej planami miejscowymi (3 118,69 ha), stanowią tereny zainwestowane, w których możliwa jest działalność inwestycyjna w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, ustalające sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy. Miasto sporządzało plany miejscowe dla terenów, dla których obowiązek sporządzenia wynikał z ustawy o planowaniu oraz ze studium uwarunkowań, jak również dla obszarów, w których złożono wnioski o zmianę przeznaczenia terenu, a wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie było możliwe.

(dowód: akta kontroli str. 249, 250-255, 256-258, 260-278, 279-300, 405, 408-409)

W studium uwarunkowań tereny, dla których obowiązkowe było sporządzenie planów miejscowych, oznaczone symbolami *1U/M tereny koncentracji usług ogólnomiejskich publicznych i komercyjnych oraz śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej* i *2U/M tereny usług i zabudowy mieszkaniowej* znajdowały się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Nowy Sącz-29 Śródmieście, przyjętym uchwałą Rady Miasta Nowego Sącza z 15 czerwca 2009 r.⁶, ale poza planem usytuowany był obszar ok. 49 ha oznaczony symbolem 2U/M. Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego wyjaśniła, że w ramach prac związanych z podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Nowy Sącz-29 Śródmieście przeanalizowano obszar pod kątem jego wartości kulturowych i potrzeb ochrony najbardziej cennych obiektów i zespołów oraz pod kątem porządkowania terenów kolizyjnych funkcjonalnie. W oparciu o te kryteria wyznaczono granice planu miejscowego obejmując cały obszar oznaczony w studium symbolem 1U/M oraz większość terenów oznaczonych symbolem 2U/M. Obszar planu miejscowego obejmuje wszystkie tereny wymagające ochrony z uwagi na wartość kulturową i przyrodniczą, tereny wymagające uporządkowania funkcjonalnego, tereny przestrzeni publicznej oraz złożone wnioski o zmianę przeznaczenia terenu, które wpłynęły przed przystąpieniem do sporządzenia planu. Z obszaru oznaczonego w studium symbolem 2U/M wyłączono południowo-wschodnią oraz południowo-zachodnią część tego obszaru, obejmującą zabudowane współczesne osiedla mieszkaniowe wielorodzinne wykonane w technologii przemysłowej oraz osiedla jednorodzinne. Poszerzono natomiast obszar planu obejmując nim teren Białego Klasztoru z uwagi na jego wartość kulturową. Ponadto, kierownik Referatu wskazała, że dla części obszaru 2U/M nieobjętego planem, obowiązek sporządzenia planu miejscowego nie wynika z przepisów odrębnych, oraz że w wyniku analiz prowadzonych w trakcie prac nad oceną zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta może zaistnieć potrzeba zmiany studium uwarunkowań, w ramach której ustalenia dotyczące obszaru 2U/M zostaną zweryfikowane.

Tereny górnicze oznaczone w studium uwarunkowań symbolem *3P tereny działalności gospodarczej związanej z wydobywaniem kopalin* były objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi w 1997 r. (trzy plany⁷, w tym jeden zmieniony częściowo w 2012 r.) oraz w 2010 r. (jeden plan⁸).

⁶ Uchwała Nr XLVIII/527/2009 Rady Miasta Nowego Sącza z 15 czerwca 2009 r., Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 423, poz. 3074.

⁷ Plan miejscowy Nowy Sącz-3 uchwalony uchwałą Nr XLIV/356/97 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 30 września 1997 r. (6,66 ha), plan miejscowy Nowy Sącz-5 uchwalony uchwałą Nr XLIV/357/97 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 30

W studium uwarunkowań dopuszczono lokalizację obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenach oznaczonym symbolem *2P tereny dominacji działalności usługowej z dopuszczeniem produkcji*, w dwunastu miejscach na obszarze Miasta. Obiekty te mogły zostać zlokalizowane także na terenie oznaczonym symbolem 1U/M, znajdującym się na obszarze objętym planem miejscowym Nowy Sącz-29 Śródmieście. W przypadku siedmiu terenów, na których dopuszczalna była lokalizacja obiektów wielkopowierzchniowych opracowane były plany miejscowe⁹, dla jednego obszaru plan miejscowy od 2006 r. pozostawał w trakcie sporządzania¹⁰, natomiast cztery obszary o powierzchni łącznej 24,41 ha nie zostały objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego wyjaśniła, że plany miejscowe dla obszarów, na których dopuszczalna była lokalizacja obiektów wielkopowierzchniowych sporządzano sukcesywnie, w miarę pojawiających się potrzeb i zainteresowania inwestorów. Nie sporządzono planów miejscowych dla obiektów handlowych wielkopowierzchniowych istniejących przed wejściem w życie przepisów nakładających taki obowiązek, jak również dla terenów, na których dopuszczalna była taka lokalizacja, jednak nie było zainteresowania inwestorów.

Ustalenia studium uwarunkowań były wiążące przy sporządzaniu obowiązkowych planów miejscowych. Plany te zostały uchwalone po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała przyjęte rozwiązania projektowe. Do wyłożonych projektów planów, poza planem Nowy Sącz-34, nie złożono uwag zawierających protest dotyczący niezgodności planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań. W przypadku planu miejscowego Nowy Sącz-34 złożona została uwaga zawierająca zarzut powstania sprzeczności między ustaleniami projektu planu, a założeniami studium uwarunkowań w zakresie dopuszczenia lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Uwaga ta uznana została za bezzasadną w związku z tym, że jednocześnie dokonywana była zmiana studium, uchwalona w tym samym dniu co ww. plan miejscowy.

(dowód: akta kontroli str. 163-168, 301-307, 308, 309, 406, 409, 410, 411)

W ramach konsultacji prowadzonych w trakcie sporządzenia planów miejscowych informowano mieszkańców o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego oraz o wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Ogłoszenia były zamieszczane w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu z informacją o możliwości składania, odpowiednio, wniosków do planu i uwag do projektu planu oraz o wyznaczonym terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

(dowód: akta kontroli str. 329-330)

Koszty sporządzenia planów miejscowych oraz zmian planów miejscowych uchwalonych w latach 2011-2013 wyniosły 80,4 tys. zł¹¹, pokryte zostały w całości z budżetu Miasta i obejmowały m.in. koszty wymaganych opracowań zleconych firmom zewnętrznym, koszty posiedzeń Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz koszty komunikatów prasowych. Plany opracowywane były przez pracowników Urzędu. W latach 2011-2013 nie wystąpiły przypadki ponoszenia lub partycypacji w kosztach sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez osoby trzecie, w tym przyszłych inwestorów lub właścicieli nieruchomości objętych planem.

(dowód: akta kontroli str. 250-255, 405, 409)

września 1997 r. (89,24 ha), plan miejscowy Nowy Sącz-4 (teren złoża kopalni „Bielowice” w Nowym Sączu) uchwalony uchwałą Nr XLII/339/97 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 29 lipca 1997 r. i zmieniony uchwałą Nr XXXIV/345/2012 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 11 września 2012 r. (16,62 ha).

⁹ Plan miejscowy Nowy Sącz-37 uchwalony uchwałą Nr LXXVII/738/2010 Rady Miasta Nowego Sącza z 9 listopada 2010 r. (68 ha).

⁹ Nowy Sącz-23 z 20 kwietnia 2010 r. (40 ha), Nowy Sącz-45 z 27 października 2010 r. zmieniony uchwałą z 27 marca 2012 r. (6,24 ha), NS-30 z 27 października 2008 r. (40,8 ha), NS-34 z 12 czerwca 2007 r. (31,5 ha), NS-52 z 26 czerwca 2012 r. (9,2 ha), NS-25 z 29 kwietnia 2005 r. (3,83 ha).

¹⁰ Uchwała Nr LX/730/2006 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 3 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NS-40.

¹¹ Kwota ta nie obejmuje kosztów wynagrodzeń pracowników Urzędu, przez których opracowywane były plany i zmiany planów miejscowych. Wydatki dotyczące zmian planów wyniosły 39,9 tys. zł, a sporządzenia nowych planów 40,6 tys. zł.

Miasto sporządziło plany miejscowe dla terenów o potencjalnych walorach inwestycyjnych, które objęte były w szczególności ustaleniami planu Nowy Sącz-52¹² (9,2 ha), Nowy Sącz-23¹³ (40 ha) i Nowy Sącz-33¹⁴ (200,5 ha).

(dowód: akta kontroli str. 329-330, 349-355, 367-376, 390-402, 405, 409)

W Urzędzie prowadzony był rejestr planów miejscowych, rejestr wniosków o sporządzenie planów miejscowych oraz o zmianę planów miejscowych.

(dowód: akta kontroli str. 241-248, 310-312, 315-317, 320-322, 325-326)

W latach 2011-2013 do Urzędu wpłynęło łącznie 21 wniosków o sporządzenie planów miejscowych oraz 131 wniosków dotyczących zmian planów miejscowych. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. w Urzędzie pozostawały 72 wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, złożone w latach 2011-2013, które nie zostały rozpatrzone, w tym 35 wniosków niewymagających zmiany studium uwarunkowań.

(dowód: akta kontroli str. 237-239, 310-328)

Badanie dokumentacji dotyczącej sporządzenia trzech wybranych planów miejscowych wykazało, że każdorazowo po złożeniu wniosku pisemnie informowano wnioskodawcę, że wniosek będzie rozpatrzony w trakcie prac planistycznych, oraz że sposób jego załatwienia będzie przedstawiony w projekcie zmiany planu, który zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Wszystkie wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych zostały uwzględnione. Wnioski te dotyczyły m.in. przeznaczenia terenu, obejmującego wskazane działki, proponowanych rozwiązań w zakresie przebudowy zjazdu na teren nieruchomości, przesunięcia potoku, dopuszczenia realizacji elementów informacji wizualnej, wprowadzenia zapisów umożliwiających przebudowę, rozbudowę i lokalizację nowych sieci gazowych średniego ciśnienia, obniżenia wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczenia realizacji obiektów o kubaturze mniejszej niż 2000 m³ (wniosek dotyczący zamierzenia inwestycyjnego).

(dowód: akta kontroli str. 331-333)

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonanej w 2010 r. oceniono, że obowiązujące plany miejscowe spełniają wymagania określone w ustawie o planowaniu i są dostosowane do istniejących uwarunkowań faktycznych. Ujęty w tej analizie program sporządzania planów miejscowych na lata 2010-2013 zakładał sporządzenie planów miejscowych, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do ich sporządzenia oraz plany miejscowe dla terenów wskazanych w studium oraz w przypadkach zapotrzebowania na inwestycje, które wpłyną na rozwój gospodarczy miasta. Przewidywane były również zmiany obowiązujących planów w dostosowaniu do potrzeb inwestorów. Spośród planów miejscowych, do których przystąpiono i które miały być sporządzone w latach 2010-2013, według stanu na dzień kontroli, nie sporządzono trzech planów, a od sporządzenia planu Nowy Sącz-50 odstąpiono w 2012 r. W uzasadnieniu wskazano, że prace nad sporządzeniem tego planu nie były prowadzone, a obszar był w znacznym stopniu zabudowany i istniała możliwość działań inwestycyjnych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez pracowników Urzędu, zatrudnionych w Zespole Stanowisk ds. Planowania Przestrzennego Wydziału Rozwoju Miasta¹⁵, którzy posiadali niezbędną wiedzę i uprawnienia do wykonywania takich opracowań. Jeden z pracowników był członkiem Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach, wpisany na listę 27 stycznia 2007 r.

(dowód: akta kontroli str. 204-234, 235-236, 260-278, 405, 408-409)

W latach 2011-2013 Miasto realizowało zadania inwestycyjne związane z podniesieniem atrakcyjności terenów inwestycyjnych, w tym z zakresu inwestycji drogowych, gospodarki ściekowej i ochrony wód. Zadania te były zgodne ze strategią rozwoju Miasta, jak i studium

¹² Uchwała Nr XXXIII/304/2012 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz-52”.

¹³ Uchwała Nr LXIII/661/2010 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 20 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz-23”.

¹⁴ Uchwała Nr XXXII/397/2008 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 27 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz-33”.

¹⁵ Od 10 marca 2014 r. Referat Planowania Przestrzennego w Wydziale Architektury i Budownictwa.

uwarunkowań. Zadania inwestycyjne związane z przebudową i budową dróg, w tym zadanie pn. *Obwodnica Północna po terenie miasta Nowego Sącza*¹⁶ realizowane były przez Miejski Zarząd Dróg w Nowym Sączu, a zadanie pn. *Modernizacja i rozbudowa systemu gospodarki wodno-ściekowej Miasta Nowego Sącza z przyległymi terenami gmin sąsiednich – kanalizacja sanitarna na terenie Miasta Nowego Sącza*¹⁷ przez spółkę komunalną Sąddeckie Wodociągi Sp. z o.o. oraz Wydział Inwestycji i Remontów. Inwestycje realizowane były na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

(dowód: akta kontroli str. 442-444, 678, 693-696, 735, 781-816, 817-869, 870-902, 903-938)

Analiza wybranych do badania trzech planów miejscowych wykazała, że plany te obejmowały m.in. tereny produkcji i usług, na których dopuszczalna była realizacja określonych zadań inwestycyjnych:

- plan miejscowy Nowy Sącz-52 obejmował obszar ok. 9,2 ha, na którym wyznaczono tereny usług, w tym obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i produkcji o powierzchni 8,39 ha;
- plan miejscowy Nowy Sącz-23 obejmował obszar ok. 40 ha, na którym wyznaczono m.in. tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej o powierzchni 1,36 ha, tereny usług i produkcji o powierzchni 21,01 ha;
- plan miejscowy Nowy Sącz-33 obejmował obszar ok. 200,5 ha, na którym wyznaczono m.in. tereny przemysłu i usług o powierzchni 46,81 ha.

W planie miejscowym Nowy Sącz-52 nie zostały określone żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy. Natomiast w planach miejscowych Nowy Sącz-23 i Nowy Sącz-33 wskazano, że na obszarze objętym planem przewidywane były inwestycje związane z realizacją i modernizacją dróg, realizacją sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej.

Ustalenia studium uwarunkowań były wiążące przy sporządzaniu ww. planów miejscowych.

(dowód: akta kontroli str. 329-330, 349-355, 367-376, 390-402, 1244)

W latach 2011-2013 funkcjonowała Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Nowym Sączu powołana przez Prezydenta Miasta zarządzeniem z 2007 r., zmienionym w 2011 r. W skład Komisji wchodziło siedem osób z wykształceniem wyższym magisterskim inżynierskim, spośród których sześć z kierunkiem architektonicznym. Pięciu członków Komisji było rekomendowanych przez okręgowe izby architektów. Regulamin Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej ustalony został przez Prezydenta Miasta zarządzeniem z 2007 r. Urząd zapewniał obsługę administracyjną i biurową Komisji, a także obsługę prawną oraz warunki lokalowe dla posiedzeń. W kontrolowanym okresie Sekretarzem Komisji był wyznaczony pracownik Zespołu Planowania Przestrzennego. Całość dokumentacji przechowywana była w Urzędzie. W latach 2011-2013 Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna odbyła sześć posiedzeń w celu zaopiniowania przedłożonych projektów miejscowych planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i zmian planów miejscowych, w wyniku których przekazano pozytywne opinie Prezydentowi Miasta. W kontrolowanym okresie Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna nie sporządzała innych opinii w sprawie koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania Miasta, jak również nie inicjowała działalności związanej z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym.

(dowód: akta kontroli str. 412-419)

¹⁶ Zadanie ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej 2011-2021, realizowane w latach 2007-2015. W latach 2007-2010 Miasto prowadziło sukcesywnie nabycie nieruchomości pod obwodnicę. W 2013 r. zapłacono za aktualizację dokumentacji technicznej, uzyskano pozwolenie na realizację inwestycji.

¹⁷ Zadanie *Udział własny Miasta w przedsięwzięciu pn. Modernizacja i rozbudowa systemu gospodarki wodno-ściekowej Miasta Nowego Sącza z przyległymi terenami gmin sąsiednich – kanalizacja sanitarna na terenie Miasta Nowego Sącza* ujęte było w Wieloletniej Prognozie Finansowej 2011-2021, realizowane w latach 2006-2021. Udział Miasta w latach 2007-2021 wspomagający realizowane przedsięwzięcie planowany w wysokości 24 352,5 tys. zł, w tym koszt opracowania dokumentacji 530,5 tys. zł, a objęcie udziałów 23 822,0 tys. zł. Udział Miasta stanowiły przekazywane corocznie środki pieniężne na podwyższenie kapitału zakładowego spółki i objęcie udziałów stanowiących równowartość wniesionych środków na podwyższenie kapitałów.

W latach 2011-2013 w Urzędzie nie przeprowadzono kontroli wewnętrznych i audytu w zakresie zachowania ładu przestrzennego przy planowaniu i realizacji inwestycji budowlanych. Zagadnienia te nie były również przedmiotem kontroli przeprowadzanych przez komisję rewizyjną Rady Miasta. W kontrolowanym okresie nie wpłynęła do Prezydenta Miasta żadna skarga dotycząca zagospodarowania i planowania przestrzennego.

(dowód: akta kontroli str. 420-424)

1.3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Opis stanu faktycznego

W latach 2011-2013 wpłynęło do Urzędu łącznie 168 wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z tego w poszczególnych latach 34, 54 i 80 wniosków. Wnioski dotyczyły przede wszystkim lokalizacji inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną.

W latach 2011-2013 wydano łącznie 139 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla powierzchni 213,63 ha, z tego w poszczególnych latach 31, 43 i 65 decyzji. Wszystkie decyzje dotyczyły inwestycji o znaczeniu powiatowym i gminnym, w tym 126 decyzji (90,6%) z zakresu infrastruktury technicznej.

(dowód: akta kontroli str. 188-189, 198-199, 425-439, 539, 733)

Rejestr wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym prowadzone były w Wydziale Architektury i Budownictwa, w sposób zgodny z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego¹⁸.

(dowód: akta kontroli str. 425-439)

Badanie 30 wybranych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego¹⁹, wydanych w latach 2011-2013 wykazało, że:

- wszystkie decyzje zostały wydane zgodnie z kompetencjami Prezydenta Miasta co do zasięgu i znaczenia inwestycji, określały warunki wymienione w art. 54 ustawy o planowaniu, sporządzone były zgodnie z przepisami kpa²⁰;
- we wszystkich przypadkach projekty decyzji sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów;
- we wszystkich badanych sprawach w aktach znajdowała się informacja uproszczona z rejestru gruntów, a w treści decyzji wskazane były warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy;
- wszystkie decyzje zawierały wymagane uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu;
- we wszystkich sprawach zawiadamiano na piśmie inwestora i właścicieli nieruchomości, na których były lokalizowane inwestycje o wszczęciu postępowania i decyzji kończącej postępowanie;
- w przypadku siedmiu spraw brak było obwieszczenia o wszczęciu postępowania, a w przypadku trzech spraw obwieszczenia o decyzji kończącej postępowanie (w jednej brak potwierdzenia o wywieszeniu na tablicy ogłoszeń). Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że w sprawach tych nie zawiadamiano stron postępowania w drodze obwieszczenia, gdyż: jako jedyną stroną postępowania uznano Miasto (jedna sprawa), jako jedyne strony postępowania uznano inwestora oraz właścicieli terenu nieruchomości (cztery sprawy), wszystkie strony zawiadomiono w drodze pisemnej za zwrotnym potwierdzeniem odbioru (jedna sprawa), zawiadomiono o wszczęciu postępowania za pośrednictwem spółdzielni mieszkaniowej, która zamieściła odpis zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w poszczególnych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (jedna sprawa);

¹⁸ Dz. U. Nr 130, poz. 1385 ze zm.

¹⁹ Zbadano po 10 decyzji z każdego roku.

²⁰ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Dz. U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1458 ze zm. – dalej *kpa*.

- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano po upływie średnio 45 dni od dnia złożenia wniosku, a w trzech przypadkach decyzje wydano po upływie 65 dni od dnia złożenia wniosku, z tego w jednym przypadku po upływie 104 dni, a w dwóch po upływie 67 dni. Opóźnienia w wydaniu tych decyzji nie wynikały z winy organu. Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że na wydłużenie terminu załatwienia tych spraw miały wpływ m.in.: nieaktualne dane z rejestru gruntów przy ustalaniu stron postępowania, zmiana wniosku przez inwestora w związku z brakiem zgody właściciela jednej z działek, której dotyczyła inwestycja, duża liczba działek objętych wnioskiem i stron postępowania. Wskazał również, że co miesiąc przekazywany był do Wojewody Małopolskiego raport z ilością wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wraz z załączoną kserokopią rejestru tych decyzji. W stosunku do ww. spraw Wojewoda nie dopatrył się uchybienia co do terminowości załatwianych spraw i nie wymierzył kary pieniężnej za zwłokę.
- w jednej decyzji ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego dla budowy budynku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu o wysokości ok. 18,5 m, podczas gdy działki, na których miał być zlokalizowany ten budynek położone były w terenie oznaczonym w studium uwarunkowań symbolem *1M tereny niskiej zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie osiedli zorganizowanych i zabudowy indywidualnej*, na którym według ustaleń studium wysokość budynków nie mogła przekraczać 12 m w części dna doliny i 9 m w strefie wzgórz, licząc od średniego poziomu terenu istniejącego do poziomu najwyższej położonego elementu budynku. Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że dokonana analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy potwierdziła możliwość realizacji inwestycji pod kątem zachowania ładu przestrzennego oraz kontynuacji funkcji. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdowała się zabudowa usługowa o podobnych gabarytach, teren przygotowany był pod względem komunikacyjnym dla tych funkcji usługowych.

(dowód: akta kontroli str. 165, 442-444, 445-512, 513-514, 516-520, 726, 728-729)

W latach 2011-2013 nie wystąpiły przypadki odmowy dokonania uzgodnień z organami określonymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak również nie zawieszano postępowań o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. W kontrolowanym okresie nie wydawano decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim. W latach 2011-2013 wydano jedną opinię (pozytywną) w sprawie wniosku zarządcy drogi o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych²¹.

(dowód: akta kontroli str. 514, 521, 734-735)

W latach 2011-2013 odmówiono ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w dwóch przypadkach. Decyzje te nie zostały zaskarżone, a powodami odmowy były:

- niezgodność zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla prowadzonej działalności usługowej²² oraz brak nawiązania do sąsiedniej zabudowy i przez to niespełnienie wymagań kształtowania ładu przestrzennego,
- zlokalizowanie inwestycji częściowo na terenie objętym planem miejscowym, częściowo na gruncie leśnym, objętym ochroną ustaloną przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych²³, zgodnie z którą zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele może być dokonana wyłącznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (na gruncie leśnym planowane było wykonanie zjazdu z drogi publicznej oraz plac manewrowo-postojowy), a także z analizy architektoniczno-urbanistycznej wynikało, że ustalenie lokalizacji planowanej inwestycji nie było dopuszczalne ze względu na naruszenie podstawowych zasad planowania

²¹ Dz. U. Nr 80, poz. 721 ze zm.

²² Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

²³ Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.).

i zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności wymagań ładu przestrzennego.

(dowód: akta kontroli str. 530-538)

W latach 2011-2013 do Urzędu wpłynęły odwołania od trzech decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W dwóch sprawach złożone odwołania nie spełniały wymagań określonych w art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu. Skarżący, po pisemnym wezwaniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Nowym Sączu (dalej SKO), nie uzupełnili braków w zakresie: wskazania wadliwości zaskarżonej decyzji powiązanej z naruszeniem prawa materialnego i procesowego, istoty i zakresu żądania merytorycznego co do treści rozstrzygnięcia oraz wskazania dowodów na poparcie żądania. Sprawy te zostały pozostawione przez SKO bez rozpoznania, jako niewywołujące wszczęcia postępowania odwoławczego. Akta jednej sprawy, w trakcie kontroli NIK, znajdowały się w SKO.

(dowód: akta kontroli str. 524-529, 733-734)

W latach 2011-2013 Wojewoda Małopolski wymierzył jedną karę pieniężną za 23 dni zwłoki w wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, dotyczącej budowy odcinka sieci gazowej. Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że Wojewoda w aktach tej sprawy nie znalazł żadnych dokumentów, które stanowiłyby podstawę do odliczenia dni od ustawowo wyznaczonego terminu do załatwienia sprawy, oraz że sprawa jest na etapie postępowania sędowo-administracyjnego, w związku ze złożoną przez Prezydenta Miasta skargą do sądu administracyjnego.

(dowód: akta kontroli str. 514, 520)

W latach 2011-2013 do Urzędu wpłynęło łącznie 890 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, z tego w poszczególnych latach 339, 300 i 251 wniosków. W okresie tym wydano łącznie 841 decyzji o warunkach zabudowy dla działek o powierzchni łączniej 362,93 ha, z tego w poszczególnych latach odpowiednio:

- w 2011 r. 204 decyzje dla 151 ha, z tego dwie decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 119 decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 41 decyzji dotyczących zabudowy usługowej oraz 42 decyzje dotyczące innej zabudowy,
- w 2012 r. 368 decyzji dla 128,62 ha, z tego 12 decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 225 decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 98 decyzji dotyczących zabudowy usługowej oraz 33 decyzje dotyczące innej zabudowy,
- w 2013 r. 269 decyzji dla 83,31 ha, z tego cztery decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 127 decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 98 decyzji dotyczących zabudowy usługowej oraz 75 decyzji dotyczące innej zabudowy.

(dowód: akta kontroli str. 540, 541-555, 556-560, 734)

Badanie 30 wybranych decyzji o warunkach zabudowy²⁴, wydanych w latach 2011-2013 wykazało, że:

- decyzje spełniały łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu;
- decyzje zawierały wymagane uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu;
- nie stwierdzono przypadków stawiania przed wnioskodawcami dodatkowych wymagań, warunkujących wydanie decyzji, jak również wydawania różnych decyzji w podobnych sprawach (ze względu na rodzaj inwestycji, lokalizację inwestycji);
- w przypadku dwóch decyzji (budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budowa budynku usługowo-handlowo-magazynowego) linie rozgraniczające teren

²⁴ Do badania wybrano po 10 decyzji o warunkach zabudowy z każdego roku dla następujących inwestycji: z 2011 r. 1 decyzja dla budowy budynku wielorodzinnego, 3 dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 dla budowy hali magazynowej i produkcyjno-magazynowej, 1 dla budowy toru terenowo-sportowego, 2 dla budowy budynków usługowo-handlowych i 1 dla budowy budynku mieszkalno-usługowego; z 2012 r. 2 decyzje dla budowy budynków wielorodzinnych, 4 dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 dla budowy budynków usługowo-handlowych i 2 dla budowy budynków mieszkalno-usługowych; z 2013 r. 1 decyzja dla budowy budynku wielorodzinnego, 5 dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 dla budowy budynków usługowych, 1 dla budowy budynku mieszkalno-handlowo-usługowych i 1 dla budowy pawilonu handlowo-usługowego.

inwestycji wyznaczone były na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik do decyzji, zamiast na mapie w skali 1:500 lub 1:1000;

- decyzje wydane zostały po upływie średnio 212 dni od dnia złożenia wniosku, a po odliczeniu okresów zawieszenia postępowania, oczekiwania na uzgodnienia, opinie właściwych organów i instytucji oraz innych przyczyn niezależnych od organu średnio 101 dni; w 19 przypadkach decyzje wydane zostały po upływie terminu określonego w art. 35 kpa;
- w trzech przypadkach ustalenia decyzji o warunkach zabudowy różniły się od ustaleń studium uwarunkowań:
 - decyzja nr 52/2011 ustalała warunki zabudowy dla budowy toru terenowo-sportowego dla użytkowników samochodów terenowych, quadów, motocykli, podczas gdy działka, na której miała być zlokalizowana inwestycja położona była w terenie oznaczonym w studium uwarunkowań symbolem *ZL lasy i zadrzewienia*;
 - decyzja nr 21/2013 ustalająca warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, podczas gdy działka, na której miała być zlokalizowana inwestycja położona była na terenie oznaczonym w studium uwarunkowań symbolem *1ZP tereny zieleni urządzonej – parki, zieleńce, skwery oraz KDgp ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego*;
 - decyzja nr 175/2013 ustalająca warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalno-handlowo-usługowego, podczas gdy działka, na której miała być zlokalizowana inwestycja położona była w terenie oznaczonym w studium uwarunkowań symbolem *KDg ulice klasy głównej*, dla lokalizacji której Miejski Zarząd Dróg wydał negatywną opinię wskazując, że działka zlokalizowana jest w rezerwie terenu dla wykonania przebiegu ul. I Brygady do ul. Nawojowskiej zgodnie ze studium uwarunkowań, a Marszałek Województwa Małopolskiego wydał postanowienie o niezgodnieniu projektu decyzji wskazując, że projekt decyzji nie uwzględniał wyłączenia części terenu położonego na terenach z obszaru planowanej budowy obwodnicy ujętej w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego.

Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że w dwóch pierwszych sprawach dokonana analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy potwierdziła możliwość realizacji inwestycji pod kątem problematyki zachowania ładu przestrzennego oraz kontynuacji funkcji, natomiast w trzeciej sprawie ustalono warunki zabudowy, gdyż w okresie zawieszono postępowania, w związku z odmową uzgodnienia projektu decyzji przez Marszałka Województwa Małopolskiego, nie uchwalono planu miejscowego, ani nie ustalono lokalizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową planowanej drogi. Dyrektor wskazał również, że studium uwarunkowań nie jest aktem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy ograniczenia praw inwestorów do zabudowy nieruchomości. Studium uwarunkowań określa tylko kierunki i sposoby działania organów przy sporządzaniu projektu planów miejscowych i nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

(dowód: akta kontroli str. 161-162, 170, 561-563, 564-634, 635, 726-727, 728-732, 697-698)

W latach 2011-2013 wydano łącznie 36 decyzji odmownych w sprawie ustalenia warunków zabudowy, z tego pięć w 2011 r., 16 w 2012 r. i 15 w 2013 r. Badanie wybranych 15 decyzji odmownych wykazało, że przyczynami odmowy było: niespełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu, w tym brak zapewnionej kontynuacji funkcji, linii zabudowy, brak prawnego dostępu do drogi publicznej, niezgodność z przepisami odrębnymi (odległość obiektu od krawędzi jezdni, brak decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach), lokalizacja inwestycji na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, lokalizacja inwestycji na działkach położonych w terenie rezerwowym dla wykonania południowej obwodnicy Nowego Sącza, ujętej w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego.

Spośród badanych spraw, w jednym przypadku decyzja odmowna została zaskarżona do SKO. Przyczyną odmowy była lokalizacja inwestycji na działkach położonych w terenie rezerwowym dla wykonania południowej obwodnicy Nowego Sącza na podstawie wyrysu z obowiązującego studium uwarunkowań. Skarżący odwołał się od tej decyzji wskazując,

że została wydana bez podstawy prawnej. SKO uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. W uzasadnieniu decyzji SKO wskazało m.in. że działki objęte wnioskiem nie stanowią i nie leżą w pasie drogowym lub w liniach rozgraniczających drogi, zaliczonej do którejkolwiek z dróg publicznych, spełniając wymóg wynikający z ustawy o drogach publicznych, oraz że studium w świetle obowiązującego porządku prawnego nie jest prawem miejscowym. SKO wskazało również, że w aktach sprawy nie było dokumentu z którego wynikałoby, że dla realizacji przedsięwzięcia budowy obwodnicy południowej w tym terenie wydana była lub wszczęte zostało postępowanie w trybie ustawy określającej zasady realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych²⁵. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy.

(dowód: akta kontroli str. 636-638, 639-677, 734)

W kontrolowanym okresie nie wystąpiły przypadki zawieszenia postępowania o ustalenie warunków zabudowy z uwagi na przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: akta kontroli str. 734)

W latach 2011-2013 wydano 74 decyzje o warunkach zabudowy dla budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² (9 w 2011 r., 37 w 2012 r. i 28 w 2013 r.) i nie wydawano decyzji o warunkach zabudowy dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W 2013 r. wpłynął jeden wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla budowy obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 6000 m², który został wycofany, a sprawa została umorzona.

W latach 2011-2013 wydano 53 pozwolenia na budowę nowych budynków handlowo-usługowych, z tego 16²⁶ w 2011 r., 23²⁷ w 2012 r. i 14²⁸ w 2013 r. Wszystkie pozwolenia dotyczyły budynków o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Badanie wybranych pięciu decyzji o warunkach zabudowy, stanowiących podstawę wydanych w kontrolowanym okresie pozwoleń na budowę budynków handlowo-usługowych, wykazało, że we wszystkich przypadkach ustalenia decyzji były zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań.

(dowód: akta kontroli str. 514, 520, 678, 679-680)

W latach 2011-2013 nie wystąpiły przypadki wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z wyjaśnień Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa wynika, że obecnie prowadzone są dwa postępowania w sprawie stwierdzenia wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy w związku z wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Sącz-51, przyjętego uchwałą z 29 października 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 514, 521)

Rejestr wniosków o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestr decyzji o warunkach zabudowy prowadzone były w Wydziale Architektury i Budownictwa w sposób zgodny z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

(dowód: akta kontroli str. 541-555)

Z wyjaśnień Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa wynika, że w latach 2011-2013 nie występowały przypadki zmiany zagospodarowania terenu poprzez wydanie nowej decyzji o warunkach zabudowy.

(dowód: akta kontroli str. 514, 521)

Zadania w zakresie prowadzenia postępowań administracyjnych związanych z wydawaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach

²⁵ Ustawa z dnia 25 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 154, poz. 958 ze zm.).

²⁶ Z tego osiem pozwoleń na podstawie planów miejscowych i osiem na podstawie warunków zabudowy.

²⁷ Z tego siedem na podstawie planów miejscowych i 16 na podstawie warunków zabudowy.

²⁸ Z tego dwa pozwolenia na podstawie planów miejscowych i 12 na podstawie warunków zabudowy.

zabudowy należały do zakresu działania Wydziału Architektury i Budownictwa²⁹. Sprawami tymi (od października 2012 r.) zajmowało się siedem osób³⁰.

Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że w założeniu sprawy załatwiane są chronologicznie, jednakże czas załatwienia spraw jest zróżnicowany m.in. ze względu na różny stopień ich skomplikowania, ilość stron postępowania, konieczność ustalenia stron postępowania, rodzaj i złożoność inwestycji, prawidłowość wniosku. Dyrektor wskazał, że częstym powodem wydłużenia czasu prowadzonych postępowań była niekompletność wniosku i nierzetelnie przygotowana dokumentacja, jak również problem ze skutecznym doręczeniem korespondencji. Szybkie załatwienie sprawy dotyczyło spraw z niewielką ilością stron postępowania i nieznacznym stopniem ich skomplikowania np. w sytuacjach braku oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie, niewielkiego obszaru analizy urbanistyczno-architektonicznej, czy braku potrzeby uzgadniania projektu decyzji. Niektóre wnioski rozpatrywane były szybciej ze względu na ważny interes publiczny związany np. z rozliczeniem środków unijnych.

(dowód: akta kontroli str. 37-65, 727, 732, 1032, 1035, 1036)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W przypadku 19 postępowań o ustalenie warunków zabudowy, decyzje zostały wydane po upływie od 11 do 291 dni od terminu określonego w art. 35 kpa, z tego w 2011 r. siedem decyzji po upływie od 31 do 198 dni (średnio 99 dni), w 2012 r. pięć decyzji po upływie od 61 do 291 dni (średnio 131 dni), a w 2013 r. siedem decyzji po upływie od 11 do 78 dni (średnio 34 dni) od ww. terminu.

Zgodnie z art. 35 § 3 kpa załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania.

Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa Mirosław Trzupek wyjaśnił, że powodem przedłużania terminów prowadzonych postępowań o ustalenie warunków zabudowy jest skomplikowany charakter tych postępowań. Przyczyną opóźnień w prowadzeniu ww. postępowań była niewystarczająca liczba osób je prowadzących oraz osób uprawnionych do sporządzania projektów decyzji. Wykonywanie analiz urbanistyczno-architektonicznych oraz projektów decyzji o warunkach zabudowy nie jest zlecane na zewnątrz, opracowania te sporządzane są przez pracowników Urzędu. W okresie objętym kontrolą – poza paroma miesiącami – w Wydziale Architektury i Budownictwa pracowała jedna osoba uprawniona do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy. Wyjaśnił również, że w pierwszej połowie 2011 r. w Wydziale Architektury i Budownictwa pracowała jedna osoba prowadząca postępowania o ustalenie warunków zabudowy (w 2011 r. wydano 204 decyzje). Ze względu na długie terminy rozpatrywania spraw w 2012 r. zwiększono zatrudnienie do sześciu osób prowadzących te postępowania, a obecnie sprawami tymi zajmuje się siedem osób. W miarę możliwości kadrowych zaległości powstałe w 2011 r. były stopniowo nadrabiane, stąd w 2012 r. wydano 368 decyzji o warunkach zabudowy, spośród których znaczna część dotyczyła wniosków z 2011 r. Wskazał również, że obecnie starają się prowadzić postępowania o ustalenie warunków zabudowy zgodnie z terminami określonymi w kpa.

(dowód: akta kontroli str. 561-563, 635, 697-698)

2. W przypadku dwóch decyzji ustalających warunki zabudowy, odpowiednio, dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (decyzja nr 57/11 z 14 kwietnia 2011 r.) i budowy budynku usługowo-handlowo-magazynowego (decyzja nr 239/2012 z 21 sierpnia 2012 r.), linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:2000.

Zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 i art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu decyzja o warunkach zabudowy powinna określać linie rozgraniczające teren inwestycji,

²⁹ Od 14 stycznia 2014 r. utworzony Referat Urbanistyki w Wydziale Architektury i Budownictwa, wcześniej stanowiska ds. warunków zabudowy.

³⁰ W regulaminie organizacyjnym Wydziału Architektury i Budownictwa z 14 kwietnia 2011 r. – dwa stanowiska ds. warunków zabudowy, a w zmianie regulaminu z 13 stycznia 2012 r. – sześć stanowisk ds. warunków zabudowy.

wyznaczone na mapie w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000.

Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że w pierwszej sprawie inwestor przedłożył mapę w skali 1:2000 i najprawdopodobniej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezji i Kartografii w Nowym Sączu brak było mapy w skali 1:500 lub 1:1000 dla terenu objętego wnioskiem, natomiast w drugiej załącznik graficzny sporządzony został na mapie w skali 1:2000 ze względu na zmniejszenie obszaru wydruku do formatu A4.

(dowód: akta kontroli str. 580-584, 595-601, 726, 729)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie przestrzegania ustalonych kierunków zagospodarowania przestrzennego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego. Negatywnie jednak NIK ocenia przewlekłość prowadzonych postępowań o ustalenie warunków zabudowy.

2. Prawidłowość wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę

Opis stanu faktycznego

Do Urzędu w badanym okresie wpłynęło 2 149 wniosków o udzielenie pozwolenia na budowę, z tego 717 w 2011 r., 729 w 2012 r. i 703 w 2013 r. Wydanych zostało 2 120 decyzji dotyczących pozwolenia na budowę, z tego 706 w 2011 r., 716 w 2012 r. oraz 698 w 2013 r. Wydano ogółem 371 pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych, z tego 329 dotyczyło budynków jednorodzinnych, 32 budynków o dwóch mieszkaniach i 10 budynków wielorodzinnych. Na budowę nowych mieszkań w istniejących budynkach mieszkalnych i niemieskalnych wydano 73 pozwolenia, z tego 37 na rozbudowę budynków mieszkalnych, 17 na przebudowę mieszkań i pomieszczeń niemieskalnych i 19 na realizację mieszkań w budynkach niemieskalnych.

Wydano 63 decyzje odmawiające wydanie pozwolenia na budowę lub wykonanie robót budowlanych, z tego 15 w 2011 r., 20 w 2012 r. i 28 w 2013 r. Spośród 47 takich decyzji z 2012 r. i 2013 r., dwie odmowy wynikały m.in. z niedopuszczalności realizacji wnioskowanych obiektów przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego³¹.

(dowód: akta kontroli str. 540, 943-950, 1240-1243)

Rejestry wniosków na budowę i decyzji na budowę prowadzone były w Wydziale Architektury i Budownictwa w sposób zgody z warunkami i wzorami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 11 lutego 2009 r. w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę³². Od 2013 r. dane dotyczące wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę wprowadzane były również do Elektronicznego Rejestru Wniosków i Decyzji o Pozwoleniu na Budowę.

(dowód: akta kontroli str. 951)

Szczegółowe badanie legalności wydawania pozwoleń na budowę przeprowadzono na próbie 30 spraw³³, spośród których: 11 dotyczyło zezwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych³⁴, 2 rozbudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 1 rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego w obrębie zabytkowego osiedla „Kolonja Kolejowa”, 2 budowy budynków usługowo-handlowo-mieszkalnych, 4 budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 6 budowy budynków usługowo-handlowych, 1 budowy zespołu 10 garaży murowanych, 3 budowy hal przemysłowych i magazynów. Badanie kontrolne wykazało m.in., że:

- wnioski o pozwolenie na budowę i załączone do nich oświadczenia o posiadanym przez inwestora prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

³¹ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowy Sącz – 43” na terenie wskazanym we wnioskach dopuszczał realizację jednego elementu wolnostojącego informacji wizualnej (maszt, pylon) dla obiektu usługowego znajdującego się na danej działce oraz zakaz realizacji reklam wolnostojących w liniach rozgraniczających dróg.

³² Dz. U. Nr 23, poz.135 ze zm.

³³ Po 10 spraw wybranych z rejestrów pozwoleń na budowę z 2011 r., 2012 r. i 2013 r.

³⁴ W tym 6 pozwoleń dotyczyło budowy budynku mieszkalnego wolnostojącego, 1 – budowy budynku w zabudowie bliźniaczej, 4 – budowy budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej

sporządzone były według obowiązujących wzorów³⁵. W dwóch przypadkach, na podstawie art. 64 § 2 kpa zwrócono się do wnioskodawców o uzupełnienie wniosku między innymi o: egzemplarz projektu z oryginałami uzgodnień, warunków i opinii lub ich kopiami uwierzytelnionymi przez odpowiednią osobę lub organ, dostarczenie projektu zagospodarowania terenu wykonanego na oryginalnej mapie do celów projektowych, opłacenie opłaty skarbowej za pełnomocnictwo.

- w każdym przypadku projekty zagospodarowania terenu wykonane były na aktualnych mapach do celów projektowych, sporządzonych przez uprawnionego geodetę. Przedstawione w nich zagospodarowanie terenu jak i projekt architektoniczno-budowlany były zgodne z ustaleniami planów zagospodarowania przestrzennego danego obszaru lub określonymi w decyzjach o warunkach zabudowy. Do projektów były dołączone wymagane oświadczenia o wykonaniu ich zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej, podpisane przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami, informacje dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także – w zależności od sprawy – wymagane uzgodnienia, opinie, pozwolenia, ekspertyzy, decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach (wszystkie stwierdzały brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko).
- sprawdzenie przed wydaniem decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę warunków określonych w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego³⁶, potwierdzone było w „Metrykach decyzji o pozwoleniu na budowę” w 22 sprawach. W pięciu sprawach³⁷, na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, postanowieniem nałożono obowiązki usunięcia nieprawidłowości lub wezwano do uzupełnienia braków formalno-prawnych. W czterech sprawach wskazane nieprawidłowości zostały usunięte w terminie wyznaczonym w postanowieniu, a w jednym przypadku wydano decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę ze względu na niezuzupełnienie braków w wyznaczonym terminie.
- obowiązek zapewnienia inspektora nadzoru inwestorskiego nałożono na inwestora w 7 decyzjach o pozwoleniu na budowę dotyczących 7 z 8 obiektów znajdujących się w badanej próbie, wymagających takiego nadzoru zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego³⁸.
- we wszystkich 15 spośród badanych pozwoleń na budowę dotyczących obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii wymienionych w art. 55 pkt 1 Prawa budowlanego, zamieszczono zapis zobowiązujący inwestora przed przystąpieniem do użytkowania takiego obiektu do uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
- w badanych sprawach dla wszystkich wnioskodawców stosowane były jednakowe wymagania dla tego samego rodzaju budowy i nie ujawniono wystąpienia przypadków stawiania inwestorom dodatkowych wymagań przed wydaniem decyzji lub wydania różnych decyzji w podobnej sprawie.
- decyzje o pozwoleniu na budowę wydawano po upływie średnio 35 dni kalendarzowych od dnia złożenia wniosku. W żadnym przypadku, po odliczeniu

³⁵ Zgodnie z załącznikami nr 1 i 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127) ze zmianą wprowadzoną rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 7 sierpnia 2013 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2013 r., poz. 1013).

³⁶ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 – dalej *Prawo budowlane*

³⁷ Sprawy znak: WPP.6740.157.2012.JP dot. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową; WPP.6740.464.2012.DA dot. pozwolenia na budowę pawilonu handlowego i kontenerowej stacji transformatorowej z instalacjami wewnętrznymi i przyłączami; WPP.6740.442.2012.DA dot. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne, WPP.6740.253.2013.TP dot. pozwolenia na budowę zespołu 10 garaży murowanych; WPP.6740.342.2013.JJ dot. pozwolenia na budowę zespołu 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wraz z infrastrukturą techniczną.

³⁸ Dz. U. Nr 138, poz. 1554 – dalej rozporządzenie w sprawie rodzajów obiektów budowlanych.

okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu, termin wydania decyzji nie przekraczał 65 dni od dnia złożenia wniosku³⁹.

- wszystkie prawomocne decyzje o udzieleniu pozwolenia na budowę przekazano do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (dalej PINB) wraz z jednym egzemplarzem projektu budowlanego. W 10 przypadkach dokumenty te przekazano po upływie od 2 miesięcy do blisko 10 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji, w tym w jednym przypadku⁴⁰ nastąpiło to po otrzymaniu z PINB pozwolenia na użytkowanie obiektu.

(dowód: akta kontroli str. 516, 951-1111, 1113-1114)

W badanym okresie do Urzędu wpłynęło 27 odwołań od decyzji Prezydenta Miasta o pozwoleniu na budowę, w tym 6 dotyczyło decyzji wydanych w 2011 r., 9 decyzji wydanych w 2012 r. i 12 decyzji wydanych w 2013 r. Analizie poddano sposób rozpatrzenia przez Wojewodę Małopolskiego 15 odwołań od ww. decyzji z 2012 r. i 2013 r.⁴¹ Wojewoda utrzymał w mocy 5 z tych decyzji, które dotyczyły odmowy pozwolenia na przebudowę oficyny w Rynku, pozwolenia na przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej, pozwolenia na rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego, pozwolenia na budowę budynku usługowego z częścią mieszkalną oraz pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne. Uchylonych zostało w całości 10 decyzji, z których cztery dotyczyły pozwolenia na budowę segmentu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, dwa pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jedno – pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego wraz z przebudową i rozbudową z przeznaczeniem na lokale handlowe i lokale mieszkalne, dwa – pozwolenia na budowę odcinków sieci gazowej z przyłączami, jedno – pozwolenia na przełożenie odcinka kanalizacji deszczowej. Wskazane w decyzjach Wojewody uchybienia popełnione przez organ I instancji przy wydawaniu decyzji dotyczyły między innymi:

- naruszenia art. 61 § 4 i art. 10 § 1 kpa nakazującego zawiadomić wszystkie strony postępowania;
- skierowania decyzji do osoby niebędącej stroną (podawano nazwę firmy i nazwisko właściciela, podczas gdy przedsiębiorcą była osoba fizyczna prowadząca daną firmę);
- braku udokumentowania kontroli wniosku w zakresie art. 35 ust. 1 pkt. 1 Prawa budowlanego i braku w decyzji informacji o sprawdzeniu wniosku inwestora w zakresie zgodności z ustaleniami planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy, w rezultacie czego zatwierdzano projekt budowlany obejmujący teren, dla którego brak jest miejscowego planu jak i decyzyjnego ustalenia warunków zabudowy;
- nienałożenia obowiązku uzupełnienia projektu budowlanego poprzez naniesienia w projekcie zagospodarowania terenu rozbudowy budynku na sąsiedniej działce (odwołujących się), dla którego istniała ważna decyzja o pozwoleniu na budowę, przy czym wskazano, że dopiero w tak ustalonym stanie faktycznym należało przeprowadzić postępowanie, z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych odnośnie poszanowania interesów osób trzecich w zakresie dostępu do światła słonecznego, odpowiedniego usytuowania względem granicy działki, bezpieczeństwa pożarowego;
- niekompletnego projektu budowlanego – np. w projekcie budynku mieszkalnego wielorodzinnego zatwierdzonym decyzją nr 599/2012 Prezydenta Miasta wykazano: brak projektu budowlanego branży drogowej (projektu zjazdu i projektu komunikacji wewnętrznej), brak „Wykresu przesłaniania” o jakim mowa w § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim

³⁹ Po upływie 65 dni kalendarzowych wydano trzy decyzje, tj.: nr 432/2011 o udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Barbackiego (77 dni); nr 295/2012 o udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową przy ul. Broniewskiego (73 dni) i nr 550/2013 z dnia 11.10.2013 r. o udzieleniu pozwolenia na budowę zespołu siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Kusocińskiego (92 dni).

⁴⁰ Decyzja nr 229/2012 z 17.05.2012 r. o pozwoleniu na budowę hali produkcyjnej przy ul. Węgierskiej przekazana 6.02.2013 r. – w następnym dniu po wpływie zezwolenia PINB na użytkowanie obiektu.

⁴¹ Z ogólnej liczby 21 odwołań od decyzji z 2012 i 2013 r., do czasu kontroli Urząd Miasta nie był poinformowany o rozstrzygnięciach odwołań od 4 spraw, a w 2 przypadkach sprawy były przekazane do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zamieszczenie „Wykresu linijki słońca” niewskazującego cienia rzucanego przez projektowany obiekt na otoczenie w godz. od 7 do 17.

(dowód: akta kontroli str. 1115-1131)

W Wydziale Architektury i Budownictwa załatwianiem spraw dotyczących wydawania pozwoleń na budowę zajmowało się 6 pracowników (stan od października 2012 r.). Pięciu pracownikom przydzielono obsługę wyznaczonych rejonów miasta, przy czym w razie napływu większej liczby wniosków z danego rejonu sprawy rozdzielano pomiędzy pracowników. Jedna osoba prowadziła wyłącznie sprawy dotyczące instalacji gazowych. Sprawy były podejmowane do załatwienia chronologicznie. Projekty decyzji przygotowane przez poszczególnych pracowników były weryfikowane przez Dyrektora Wydziału.

(dowód: akta kontroli str. 1035-1036)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W decyzji nr 503/2011 o udzieleniu pozwolenia na budowę hali przemysłowej (etap I) oraz wolnostojącego magazynu (etap II) wraz z infrastrukturą nie nałożono na inwestora obowiązku ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, mimo że projektowana jednokondygnacyjna hala przemysłowa o wymiarach zewnętrznych 141 m x 68 m miała mieć wysokość 15 m, a jednokondygnacyjną halę magazynową o wymiarach 200 m x 25 m zaprojektowano do wysokości około 12 m.

(dowód: akta kontroli str. 1039, 1064-1078)

Dla tego typu obiektów ustanowienie inspektora nadzoru było wymagane, zgodnie z art. 19 ust. 1 Prawa budowlanego, w związku z § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz § 3 pkt 2 lit. a rozporządzenia w sprawie rodzajów obiektów budowlanych.

Mimo niewyznaczenia inspektora nadzoru inwestorskiego budowę zakończono i 20 lipca 2012 r. PINB wydał pozwolenie na użytkowanie hali przemysłowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (etap 1).

(dowód: akta kontroli str. 1188-1190)

2. Nieaktualne były dwa zaświadczenia o członkostwie we właściwej izbie samorządu zawodowego, o jakich mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego, które zostały załączone do dwóch projektów budowlanych. Dotyczyło to projektu budowlanego:
 - zatwierdzonego decyzją nr 229/2012⁴², który był wykonany w lutym 2012 r., a załączone zaświadczenie osoby sprawdzającej projekt było ważne do 31 grudnia 2011 r.,
 - zatwierdzonego decyzją nr 325/2013⁴³, w którym projekt instalacji elektrycznej sporządzony był w lutym 2013 r., a załączone zaświadczenie osoby sprawdzającej projekt było ważne do 31 grudnia 2012 r. Ponadto na stronie tytułowej projektu instalacji elektrycznej wskazany był listopad 2012 r., pomimo że rysunki od nr 2 do nr 7 sporządzono w lutym 2013 r., a na oświadczeniu z podpisami wszystkich projektantów i sprawdzających wskazany był styczeń 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 953-954, 975-994, 1041, 1079-1088)

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego Urząd był zobowiązany do sprawdzenia czy do projektu dołączono zaświadczenia wskazujące, że osoby wykonujące i sprawdzające projekt posiadają wymagane uprawnienia budowlane i legitymują się aktualnym na dzień opracowania projektu lub jego sprawdzenia zaświadczeniem.

Decyzje o pozwoleniu na budowę, z upoważnienia Prezydenta Miasta wydawał Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa, który wyjaśnił, że przez niedopatrzenie w decyzji nr 503/2011 pominięto nałożenie obowiązku ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego. Natomiast w toku postępowania zakończonego decyzją nr 325/2013 przeoczono niespójności dat w projekcie instalacji elektrycznej, a projektant główny przeoczył, że w czasie sporządzenia zbiorczego oświadczenia w styczniu 2013 r.,

⁴² Projekt budowlany hali produkcyjnej z infrastrukturą techniczną (sprawa znak: WPP.6740.185.2012).

⁴³ Projekt budowlany hali magazynowej z przyłączem energetycznym (sprawa znak: WPP.6740.185.2012).

zaświadczenie jednego ze sprawdzających straciło ważność. Wyjaśnił też, że brak zaświadczenia nie świadczy o braku przynależności do izby, co zostało sprawdzone na stronie internetowej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, w związku z czym nie żądano dołączania nowych zaświadczeń.

(dowód: akta kontroli str. 516, 1031, 1033-1034, 1112, 1114)

3. Spośród 30 badanych spraw 10 decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę przekazano do PINB wraz z jednym egzemplarzem projektu budowlanego dopiero po upływie od 2 miesięcy do blisko 10 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji. Opóźnienia takie mogły utrudniać sprawowanie nadzoru budowlanego podczas realizacji tych inwestycji. Według wyjaśnień Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa spowodowane to było niedopatrzeniem, związanym z dużą ilością prowadzonych spraw.

(dowód: akta kontroli str. 516, 951-1111, 1113-1114)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Urzędu w zakresie prawidłowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Zgodność realizacji inwestycji budowlanych z postanowieniami zawartymi w decyzjach o pozwoleniu na budowę

Opis stanu faktycznego

W latach 2011-2013 pracownicy Urzędu nie kontrolowali prawidłowości realizacji inwestycji z wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę. Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że nie podejmowano działań kontrolnych na etapie realizacji inwestycji, gdyż zadania te należały do kompetencji nadzoru budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 37-65, 514, 522)

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Nowego Sącza poinformowała, że w latach 2011-2013 stwierdzono łącznie dziesięć przypadków odstępstw realizacji inwestycji od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę, z tego trzy w 2011 r., cztery w 2012 r. i trzy przypadki odstępstw w 2013 r. W ośmiu sprawach wydano postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych (w trzech nakazano przedłożyć inwentaryzację i ekspertyzę, a w czterech tylko ekspertyzę), spośród których w siedmiu sprawach zażądano projektu zamiennego, a w jednej nakazano zaniechania robót. W jednym przypadku zatwierdzono projekt zamienny, a jedna sprawa została umorzona.

(dowód: akta kontroli str. 738, 739)

W ramach prowadzonych postępowań o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego analizowano dokumentację pod kątem upewnienia się, że konstrukcja budynku, w tym ilość wejść oraz przyłączy świadczy o tym, że wniosek dotyczy wyłącznie budynku jednorodzinnego. Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że w przypadku gdy istniały przesłanki, że wnioskowany budynek mieszkalny jednorodzinny nie spełniał wymogów budynku jednorodzinnego wydawana była decyzja odmowna. Przykładowo w jednej sprawie inwestor wnioskował o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym w zabudowie bliźniaczej, wielopokoleniowy. Architektura przedmiotowego budynku zarówno pod względem formy, układu elewacji, jak i funkcji, typowego układu mieszkań jak w budynku wielorodzinnym wskazywała jednoznacznie, że miał być to budynek mieszkalny wielorodzinny. Przedłożona dokumentacja zawierała dwa budynki, które stanowiły konstrukcyjnie samodzielną całość i były zlokalizowane w zabudowie bliźniaczej, połączone ścianami oddzielenia pożarowego. Każdy z budynków posiadał własną klatkę schodową i po zamontowaniu drzwi na każdej kondygnacji mogły utworzyć się samodzielne lokale mieszkalne, co w rezultacie umożliwiłoby wydzielenie razem sześciu lokali mieszkalnych w obydwu budynkach. Taki obiekt był sprzeczny z decyzją o warunkach zabudowy, która pozwalała na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (tj. maksymalnie dwa lokale mieszkalne). W sprawie tej wydano decyzję odmawiającą wydania pozwolenia na budowę. Wojewoda Małopolski rozpatrując odwołanie złożone przez inwestora stwierdził, że organ pierwszej instancji słusznie odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji.

(dowód: akta kontroli str. 681-687, 769, 770)

W latach 2011-2013 inwestorzy występowali w trakcie realizacji inwestycji z wnioskiem o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę, a mianowicie:

- w 2011 r. wypłynęło 98 wniosków, w tym 85 zakończono decyzją zmieniającą, cztery decyzją odmowną, a sześć wniosków zostało wycofanych i umorzono postępowanie,
- w 2012 r. wypłynęły 73 wnioski, w tym 64 zakończono decyzją zmieniającą, cztery decyzją odmowną, a pięć wniosków zostało wycofanych i umorzono postępowanie,
- w 2013 r. wypłynęło 65 wniosków, w tym 63 zakończono decyzją zmieniającą, jeden decyzją odmowną, a jeden wniosek został wycofany i umorzono postępowanie.

Badanie sześciu wybranych decyzji zmieniających pozwolenie na budowę, wydanych w latach 2011-2013 na podstawie planów miejscowych, wykazało, że we wszystkich przypadkach decyzje zmieniające były zgodne z postanowieniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W jednej decyzji zmieniającej (nr 214/2012) w uzasadnieniu przywołano ustalenia innego planu zagospodarowania przestrzennego, niż teren którego dotyczyła inwestycja. Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że w sprawie tej badano zgodność z właściwym planem miejscowym, a w decyzji zmieniającej omyłkowo wpisano ustalenia innego planu. Wskazał również, że błąd ten zostanie usunięty w drodze postanowienia o sprostowaniu błędu pisarskiego.

(dowód: akta kontroli str. 514, 522, 741-742, 743-763, 769, 771)

Ustalone
nieprawidłowości

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

4. Monitorowanie uzyskiwania pozwoleń na użytkowanie

Opis stanu
faktycznego

Urząd posiadał informacje na temat wywiązywania się przez inwestorów z obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych. Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że nadzór budowlany przysyłał decyzje o użytkowaniu oraz przyjęte zgłoszenia na użytkowanie, jak również postanowienia o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego przed uzyskaniem decyzji bądź zgłoszenia o przystąpieniu do użytkowania. Z przesłanych dokumentów wynikało, że sporadycznie występowały przypadki przystąpienia do użytkowania obiektu przed uzyskaniem stosownych pozwoleń. Wskazał również, że w takich sytuacjach Urząd nie podejmował żadnych działań, gdyż postępowanie prowadził nadzór budowlany.

(dowód: akta kontroli str. 514, 522)

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Nowego Sącza poinformowała, że PINB nie prowadził stałego monitorowania wywiązywania się inwestorów z obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektów po zakończeniu budowy. Wskazała również, że w latach 2011-2013:

- stwierdzono pięć przypadków użytkowania obiektów budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, spośród których w trzech sprawach wymierzono karę za użytkowanie budynku bez pozwolenia, a w dwóch umorzono postępowanie z uwagi na upływ terminu przedawnienia,
- podczas prowadzonych postępowań o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie stwierdzono przypadków istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę,
- w trakcie obowiązkowych kontroli, nie stwierdzono by wybudowany obiekt budowlany nie spełniał warunków określonych w pozwoleniu na budowę.

(dowód: akta kontroli str. 738, 739-740)

W Urzędzie decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Nowego Sącza dotyczące pozwoleń na użytkowanie obiektów budowlanych otrzymywały: Wydział Architektury i Budownictwa, Wydział Wymiaru Podatków i Wydział Spraw Obywatelskich. Badanie kontrolne próby 30 decyzji, z których 7 odnosiło się do obiektów budowlanych realizowanych na podstawie pozwoleń na budowę objętych badaniem w toku niniejszej kontroli, wykazało m.in., że:

- przeprowadzone przez PINB obowiązkowe kontrole 28 budów⁴⁴ nie ujawniły niezgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz z projektem architektoniczno-budowlanym, stwierdzano natomiast nieistotne odstępstwa od zatwierzonego projektu budowlanego, które zostały odpowiednio naniesione w projekcie i nie naruszały warunków technicznych;
- PINB w 19 decyzjach zobowiązał inwestorów do wykonania różnych robót wykończeniowych w obiekcie i/lub dotyczących zagospodarowania terenu;
- decyzje PINB wpływały do Urzędu średnio po upływie 7 dni od daty ich wydania, przy czym w 2 przypadkach po 41 i 42 dniach, a w pozostałych przypadkach okres pomiędzy datą wydania decyzji a jej wpływem do Urzędu wynosił od 2 do 14 dni.

(dowód: akta kontroli str. 1132-1239)

Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że przesłane przez nadzór budowlany decyzje o pozwoleniu na użytkowanie oraz przyjęte zgłoszenia na użytkowanie są rejestrowane w Wydziale, a zatem istnieje możliwość sprawdzenia zgodności wydawanych pozwoleń na użytkowanie z postanowieniami planów miejscowych lub decyzjami o warunkach zabudowy oraz decyzjami o pozwoleniu na budowę. Do czasu kontroli nie stwierdzono jednak przypadków niezgodności w tym zakresie. Wskazał również, że w przypadkach legalizacji budów na wniosek PINB udzielane są informacje o zgodności wykonania robót budowlanych z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Dyrektor wyjaśnił również, że istnieje możliwość udziału we wspólnych działaniach kontrolnych z organami nadzoru budowlanego, z czego korzysta się w szczególnie uzasadnionych przypadkach. W latach 2011-2013 pracownicy Wydziału nie uczestniczyli we wspólnych działaniach kontrolnych z organami nadzoru budowlanego (przy dopuszczaniu obiektów do użytkowania). Sporadycznie uczestniczono w wizjach lokalnych, które nie stanowiły działań kontrolnych.

(dowód: akta kontroli str. 1032, 1036)

5. Sposób użytkowania obiektów budowlanych w odniesieniu do postanowień miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy

Opis stanu faktycznego

W latach 2011-2013 do Urzędu wpłynęło łącznie 65 zgłoszeń dotyczących zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z tego 23 w 2011 r., 21 w 2012 r. i 21 w 2013 r. W okresie tym wydano łącznie 15 decyzji odmownych, przy czym w żadnej z tych spraw sprzeciw nie został wniesiony z powodu naruszenia ustaleń obowiązującego planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego.

(dowód: akta kontroli str. 764, 765-766)

Badanie 15 wybranych zgłoszeń o zmianie sposobu użytkowania wykazało, że w dwóch przypadkach wniesiono sprzeciw, z tego w jednej sprawie w związku z nieuzupełnieniem przez inwestora braków formalnych poprzez przedłożenie decyzji o warunkach zabudowy, a w drugiej sprawie w związku z tym, że przedłożony zakres robót budowlanych wymagał uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Badane zgłoszenia dotyczyły zmiany sposobu użytkowania m.in. pomieszczeń handlowo-usługowych na pomieszczenia biurowe, mieszkań na lokale biurowe, budynku usługowego na budynek mieszkalny, budynku gospodarczego na budynek mieszkalny, usługowy, poddasza na salę zabaw. Spośród badanych zgłoszeń, w czterech przypadkach zmiana sposobu użytkowania została dokonana przed upływem roku od uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Do ośmiu zgłoszeń dołączono decyzję o warunkach zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania, a do pięciu zgłoszeń zaświadczenie o zgodności z ustaleniami planu (w dwóch pozostałych przypadkach wydano sprzeciw).

(dowód: akta kontroli str. 767-768)

⁴⁴ W dwóch decyzjach o pozwoleniu na użytkowanie PINB wskazał brak podstaw prawnych do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli – obiekty były realizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Nowego Sącza poinformowała, że w latach 2011-2013 stwierdzono siedem przypadków zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia (jedno postępowanie w toku), spośród których:

- w dwóch sprawach wydano postanowienie nakaz wstrzymania użytkowania (w jednej inwestor przywrócił poprzedni sposób użytkowania, a w drugiej wydano nakaz przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania),
- w dwóch sprawach inwestor dobrowolnie przywrócił poprzedni sposób użytkowania (decyzja umarzająca postępowanie),
- w dwóch sprawach wydano decyzję nakazującą przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania (jedna decyzja uchylona przez Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego i przekazana do ponownego rozpatrzenia).

(dowód: akta kontroli str. 738, 740)

W latach 2011-2013 wystąpił jeden przypadek nakazania wstrzymania użytkowania terenu, o którym mowa w art. 59 ustawy o planowaniu. W 2011 r. nakazano wstrzymanie użytkowania terenu działki wykorzystywanej jako plac postoju samochodów przeznaczonych do ich wynajmu, do czasu uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla wskazanej działki.

(dowód: akta kontroli str. 515, 522-523)

Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśnił, że w Urzędzie zagospodarowanie terenu monitorowane było poprzez sprawdzanie dokumentacji w zakresie zgodności projektu z ustaleniami planu lub decyzji o warunkach zabudowy oraz przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi.

(dowód: akta kontroli str. 769, 771)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w badanym zakresie.

IV. Wnioski pokontrolne

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁴⁵, wnosi o:

- 1) weryfikację zapisów studium uwarunkowań w zakresie obowiązku sporządzenia planów miejscowych dla terenów oznaczonych symbolem 2U/M,
- 2) zapewnienie terminowego prowadzenia postępowań o ustalenie warunków zabudowy oraz określania w decyzjach o warunkach zabudowy linii rozgraniczających teren inwestycji poprzez ich wyznaczenie na mapach we właściwej skali,
- 3) określanie szczegółowych wymagań dotyczących nadzoru na budowie we wszystkich decyzjach o pozwoleniu na budowę obiektów budowlanych wymagających takiego nadzoru,
- 4) niezwłoczne przekazywanie Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego decyzji w sprawie udzielonego pozwolenia na budowę.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie

⁴⁵ Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm.

21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Krakowie.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Kraków, 28 kwietnia 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Krakowie

Kontroler

Jolanta Stawska
Dyrektor

Marta Wojnarska
specjalista kontroli państwowej