



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Krakowie

LKR.410.013.02.2022

Pan
Ludomir Handzel
Prezydent Miasta Nowego Sącza
Rynek 1
33-300 Nowy Sącz

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/023 – Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w Polsce na przykładzie wybranych miast

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Nowego Sącza, Rynek 1, 33-300 Nowy Sącz (<i>Urząd, Miasto lub UMNS</i>)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Ludomir Handzel, Prezydent Miasta Nowego Sącza (<i>Prezydent</i>)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Sposób uwzględniania w dokumentach strategicznych warunków i działań zapewniających ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. 2. Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian, jako narzędzia zapewnienia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w gminie. 3. Zapewnienie przez gminę ochronę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju na terenach nieobjętych MPZP oraz terenach, na których planowane były inwestycje na podstawie specustaw. 4. Korzystanie przez gminę z instrumentów prawnych pozwalających na pozyskiwanie środków finansowych związanych ze wzrostem wartości nieruchomości, wynikającym z przyjętego modelu zagospodarowania przestrzeni
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2022 r. z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed i/lub po tym okresie, jeżeli dotyczyły objętej kontrolą działalności.
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 Krakowie
Kontrolerzy	1. Rafał Rossowski, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/107/2022 z 15 lipca 2022 r. 2. Aleksander Podsiadło, specjalista kontroli państwowej, upoważnienia do kontroli nr LKR/119/2022 z 3 sierpnia 2022 r. oraz nr LKR/136/2022 z 30 września 2022 r.

(akta kontroli str. 1-4, 935-936, 1296-1297)

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: *ustawa o NIK*.

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

Obowiązujący w Mieście Nowy Sącz system planowania przestrzennego zapewniał racjonalne gospodarowanie jej terenami, jednak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego³ obejmowały ok. 55% powierzchni miasta.

NIK pozytywnie ocenia uwzględnienie w dokumentach strategicznych Miasta warunków i działań dotyczących zapewnienia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. W opracowanej *Strategii Rozwoju Nowego Sącza 2020+⁴*, zmienionej *Strategią Rozwoju Nowego Sącza 2022-2030⁵*, określono kierunki i priorytety rozwoju, w tym w zakresie polityki przestrzennej. Prezydent zrealizował obowiązek sporządzenia oceny aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Sącz⁶*, która była wymagana raz w czasie kadencji organów samorządowych. Studium zawierało elementy określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁷, dotyczące m.in. ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

NIK zaznacza, iż ok. 45% powierzchni Miasta nie zostało objęte mpzp (2591,1 ha), a na terenach tych, gospodarka przestrzenna odbywała się w oparciu o decyzje ustalające warunki zabudowy. Według stanu na 31 marca 2022 r. w trakcie procedury opracowania było łącznie 16 mpzp, z czego 11 stanowiły nowe plany (11,8 % powierzchni miasta), a pięć dotyczyło zmiany w planach już obowiązujących (12,3 % powierzchni miasta). Uchwalane w okresie objętym kontrolą mpzp były zgodne z obowiązującym Studium, w szczególności w odniesieniu do wskaźników zagospodarowania terenu.

NIK ocenia pozytywnie, iż przy uchwalaniu ośmiu badanych mpzp brano pod uwagę rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ponadto przy planowaniu oraz realizacji inwestycji miejskich na podstawie tzw. specustaw, zapewniono ochronę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju poprzez kontynuację funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych istniejącej zabudowy.

Kontrola wybranych 35 decyzji o warunkach zabudowy, wykazała, że wydane były one zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miasto nie korzystało ze wszystkich instrumentów prawnych pozwalających na pozyskiwanie środków finansowych związanych ze wzrostem wartości nieruchomości, wynikającym z przyjętego modelu zagospodarowania przestrzeni, ponieważ nie ustalano opłat adiacenckich. Trzy z siedmiu skontrolowanych postępowań o wydanie decyzji ustalającej opłatę planistyczną prowadzone były ze zwłoką, wynoszącą średnio 265 dni.

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

³ Dalej: mpzp.

⁴ Dalej: *Strategia 2015*.

⁵ Dalej: *Strategia 2022*.

⁶ Dalej: *Studium*.

⁷ Dz.U. z 2022, poz. 503, dalej: *ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Sposób uwzględniania w dokumentach strategicznych warunków i działań zapewniających ład przestrzenny i zrównoważony rozwój

Opis stanu faktycznego

1.1. Miasto Nowy Sącz w okresie objętym kontrolą posiadało *Strategię Rozwoju Nowego Sącza 2020+*⁹, którą zastąpiło *Strategią Rozwoju Miasta Nowego Sącza na lata 2022-2030*¹⁰. Zarówno w przypadku obowiązującej Strategii, jak i poprzedniej, Rada Miasta Nowego Sącza¹¹ nie podejmowała uchwały intencyjnej, której przedmiotem byłoby określenie szczegółowego trybu i harmonogramu ich sporządzenia, sposobu konsultacji oraz innych istotnych założeń dla władz Miasta, czy też interesariuszy Strategii.

(akta kontroli str. 5-116, 126-193)

Prezydent Miasta wyjaśnił, że w chwili opracowania ww. dokumentów nie istniał przepis prawa nakładający taki obowiązek.

(akta kontroli str. 792-803)

W *Strategii Rozwoju Nowego Sącza 2020+*, nie sformułowano celu dedykowanego bezpośrednio rozwojowi przestrzennemu miasta, jednak zawierała ona odniesienia do tego zagadnienia np. w obszarze rozwoju społecznego *Rodzina i środowisko*. Wskazano w nim, że istotnym elementem troski o stan środowiska naturalnego jest kształtowanie ładu przestrzennego, co wiąże się z rosnącą jakością przestrzeni miejskiej i terenów zielonych, która docelowo powinna wzrosnąć m.in. poprzez rewitalizację zdegradowanych społecznie, ekonomicznie i fizycznie obszarów miasta.

Ponadto w karcie programu kluczowego nr 2 pn. *Nowy Sącz miastem konkurencyjnej i innowacyjnej gospodarki – program rozwoju przedsiębiorczości*, wskazano, że ustalenie polityki dotyczącej miejscowego planowania przestrzennego jest konieczne dla właściwego rozdysponowania przestrzeni na cele związane z inwestowaniem. Podkreślono, że brak regulacji przestrzennych dotyczących zasad zagospodarowania terenów jest zagrożeniem m.in. dla kształtowania porządku przestrzennego i może oznaczać, iż rozwój przestrzenny może być realizowanych w przypadkowy sposób. W konsekwencji może to się stać przyczyną poważnej degradacji wartości i porządku urbanistycznego. Dlatego stwierdzono konieczność zaprojektowania takiego procesu sporządzania planów miejscowych, aby były one autentycznym instrumentem realizacji wizji przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a równocześnie zapewniły możliwie skuteczne warunki do realizacji procesów inwestycyjnych.

(akta kontroli str. 85,106)

W Strategii wskazano m.in. na potrzeby i możliwości rozwoju Miasta takie jak:

- podstawowe potrzeby warunkujące rozwój to: doprowadzenie do pełnej dostępności komunikacyjnej (zarówno drogowej jak i kolejowej), usprawnienie systemu komunikacji wszystkich dzielnic miasta, dalszy rozwój gospodarczy poprzez tworzenie warunków do inwestowania, poprawa jakości życia

⁸ 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.

⁹ Przyjętą uchwałą Rady Miasta Nowego Sącza nr XIX/209/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r.

¹⁰ Przyjętą uchwałą Rady Miasta Nowego Sącza nr LIV/687/2022 z dnia 11 stycznia 2022 r.

¹¹ Dalej: RMNS.

mieszkańców poprzez tworzenie warunków dla działalności przynoszącej wzrost dochodów;

- możliwości rozwoju miasta, które uzależnione są m.in. od: położenia miasta, usytuowania miasta w terenach przygranicznych, formy przestrzeni miejskiej, którą określa czytelność faz rozwoju, jednorodność fizjonomiczna obszarów. (elementy te składają się wraz z warunkami środowiska na tożsamość miasta, które odbierane jest z zewnątrz jako uporządkowane funkcjonalnie, o sprzyjającej zamieszkaniu atmosferze i kształtowanie przestrzeni, której harmonia uzależniona jest od konsekwencji polityki lokalizacyjnej tak w zakresie rozmieszczania funkcji jak i rozwiązywania wewnątrz urbanistyczno-architektonicznych oraz pełnienie przez miasto roli ośrodka zarządzania jest czynnikiem pobudzającym działalność społeczną i gospodarczą, tradycje związane z kreowaniem miasta na ośrodek inicjatyw społecznych i gospodarczych, co w powiązaniu z ambicjami mieszkańców stwarza korzystny klimat dla przemian.

(akta kontroli str. 233-235, 304-305)

W *Strategii Rozwoju Miasta Nowego Sącza na lata 2022 – 2030*, w części II pn. *Polityki Miejskie w kluczowych obszarach Miasta Nowego Sącza* zawarta była polityka przestrzenna, której celami strategicznymi było:

- 1) podniesienie jakości przestrzeni publicznej poprzez wyznaczenie w planach miasta stref zróżnicowanych funkcjonalnie,
 - 2) przeciwdziałanie tworzeniu się barier architektonicznych w przestrzeni publicznej.
- Do dwóch ww. celów strategicznych, przyporządkowano m.in. następujące cele operacyjne:

- wyznaczenie stref budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego wraz z odrębnymi obszarami budownictwa willowego;
- wyznaczenie stref budownictwa wielorodzinnego rozumiane jako obszary pod budowę zorganizowanych osiedli mieszkaniowych z usługami uzupełniającymi funkcję mieszkalną, wyposażonych w pełną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- wyznaczenie stref przemysłowo-produkcyjnych na terenach niekolidujących z funkcją mieszkaniową, zlokalizowanych poza centrum i powiązanych komunikacyjnie z obwodnicami miasta oraz modernizowaną linią kolejową o znaczeniu międzynarodowym;
- wyznaczenie stref aktywności mieszkańców poprzez: rozbudowę i modernizację istniejących kompleksów sportowych i rekreacyjnych, przebudowę i modernizację parków miejskich wraz z istniejącymi obiektami, zagospodarowanie terenów zielonych i rekreacyjnych jako zorganizowanych przestrzeni publicznych;

- 3) dbałość o krajobraz miasta, estetykę i ład przestrzenny, do którego przyporządkowano jeden cel operacyjny: uporządkowanie przestrzeni publicznej w zakresie istniejących reklam, jak również kreowania nowych nośników informacji wizualnej, obiektów małej architektury i ogrodzeń.

Do wszystkich celów operacyjnych przyporządkowano podmiot odpowiedzialny za ich realizację (wraz z horyzontem czasowym), monitorowanie oraz ewaluację.

(akta kontroli str.126-127, 144, 151, 165, 174)

Podstawnym dokumentem w procesie monitoringu realizacji *Strategii Rozwoju Nowego Sącza 2020+* był raport okresowy (roczny). Monitorowanie realizacji Strategii

uregulowano zarządzeniami wewnętrznymi Prezydenta, podlegającymi aktualizacji w poszczególnych latach obowiązywania dokumentu.¹²

(akta kontroli str. 1301, 1303-1307)

1.2. W okresie objętym kontrolą obowiązywało Studium w brzmieniu przyjętym uchwałą nr XLIV/431/2017 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza*¹³, a następnie zmienionym uchwałą nr XXXVI/386/2020 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 27 października 2020 r.¹⁴

(akta kontroli str. 194-258, 259-334)

Przed przystąpieniem do zmiany Studium 2020 RMNS, w myśl art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęła uchwałę nr XXVI/255/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza*.

(akta kontroli str. 792-803, 806-809)

Łączny koszt zmiany Studium 2020 wyniósł 73,7 tys. zł, a jej realizacja wymagała m.in. opracowania projektu zmiany Studium, opracowania prognozy oddziaływania na środowisko, uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz przeprowadzenia procedury opiniowania i uzgadniania projektu zmiany Studium.

(akta kontroli str. 335-364)

Sporządzenie zmiany Studium 2020 powierzono podmiotowi zewnętrznemu na mocy zawartej 16 marca 2020 r. umowy¹⁵. Na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych¹⁶, wyłoniono wykonawcę przeprowadzając rozpoznanie cenowe w postępowaniu o udzielenie zamówienia nieprzekraczającego kwoty 30 tys. euro. Realizację zamówienia podzielono na cztery etapy. Każdy etap został wykonany w terminach wskazanych w harmonogramie prac stanowiących załącznik do umowy.

(akta kontroli str. 335-364)

W okresie objętym kontrolą sporządzono *Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Nowego Sącza w latach 2018 – 2021*, przyjętą uchwałą nr LXII/774/2022 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 24 maja 2022 r.¹⁷, czym spełniono obowiązek określony w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odniesieniu do Studium 2020 obowiązującego w okresie przeprowadzania analizy wskazano, że dokument ten jest aktualny pod względem prawnym i umożliwia

¹² W okresie objętym kontrolą były to: Zarządzenie Wewnętrzne nr 13/2018 Prezydenta Miasta Nowego Sącza z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie: monitorowania realizacji *Strategii Rozwoju Nowego Sącza 2020+*, Zarządzenie Wewnętrzne nr 27/2019 Prezydenta Miasta Nowego Sącza z dnia 01 marca 2019 r. w sprawie: monitorowania realizacji *Strategii Rozwoju Nowego Sącza 2020+* oraz Zarządzenie Wewnętrzne nr 21/2020 Prezydenta Miasta Nowego Sącza z dnia 02 marca 2020 r. w sprawie: zmiany Zarządzenia Wewnętrznego nr 27/2019 Prezydenta Miasta Nowego Sącza z dnia 01 marca 2019 r. w sprawie: monitorowania realizacji *Strategii Rozwoju Nowego Sącza 2020+*.

¹³ Dalej: *Studium 2017. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza* zatwierdzone uchwałą nr XXX/385/2008 z dnia 9 września 2008 r., zmienione uchwałą nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 r.

¹⁴ Dalej: *Studium 2020*.

¹⁵ Umowa nr WAU.RPP/3/2020.

¹⁶ Dz.U. z 2022 r., poz. 1710.

¹⁷ Poprzednia Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Nowego Sącza w latach 2014 - 2017 została sporządzona w 2018 r. i przyjęta uchwałą nr LVIII/629/2018 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 24 lipca 2018 r.

dalszy rozwój miasta, zapewniając osiągnięcie celów ujętych w Strategii i przyjętej polityce przestrzennej, uwzględniając potrzeby mieszkańców. W ocenie aktualności nie sformułowano wniosków ani rekomendacji odnoszących się do Studium.

Celem zmiany Studium 2020 było wprowadzenie zapisów umożliwiających w obszarze objętym zmianą lokalizację usług publicznych o znaczeniu lokalnym. Zmiana ta miała umożliwić w przyszłości realizację skonsolidowanego kompleksu zabudowań Urzędu Miasta Nowego Sącza. W ramach planowanych zmian przewidziano możliwość realizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. Obszar objęty zmianą Studium (pow. ok. 7,2 ha) położony był w centralnej części miasta w dzielnicy Kilińskiego.

(akta kontroli str. 365-399, 400-44, 442)

W obowiązujących, w okresie objętym kontrolą, Studiach 2017 i 2020 uwzględniono następujące uwarunkowania Nowego Sącza:

- wynikające ze stanu zagospodarowania i dotychczasowego przeznaczenia terenów oraz stanu ładu przestrzennego (w tym: struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz uwarunkowań prawnych - stanu planistycznego, przeznaczenia terenów w mpzp, decyzji o warunkach zabudowy);
- przyrodnicze (w tym: stan środowiska, stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; uwarunkowania prawne - obszary i obiekty objęte ochroną prawną, udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych, występowanie terenów górniczych, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, strefy funkcjonalno–przyrodnicze);
- wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (tj. obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków);
- społeczno-gospodarcze wpływające na warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochronę ich zdrowia;
- stanu systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- wynikające z dokumentów planistycznych i strategicznych o charakterze ponadlokalnym i lokalnym (w tym: zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych), tj.: *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*, *Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego na lata 2011 – 2020*, *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego* oraz *Strategii Rozwoju Nowego Sącza 2020+*.

(akta kontroli str. 194-258, 259-334)

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju¹⁸ w Studium określono potrzeby Nowego Sącza oraz możliwości jego rozwoju wynikające z uwarunkowań społeczno-gospodarczych, ekonomicznych, środowiskowych, infrastrukturalnych, prognoz demograficznych oraz zamierzeń inwestycyjnych miasta.

(akta kontroli str. 197, 227-231, 233-235, 263, 298-302, 304-305, 815-822)

W okresie objętym kontrolą w Mieście obowiązywał przyjęty uchwałą RMSN¹⁹ *Gminny Program Rewitalizacji Miasta Nowego Sącza z 2016 r.*²⁰

(akta kontroli str. 451-513)

¹⁸ Dz.U. z 2021 r., poz. 1057.

¹⁹ nr XXIII/343/2016 z 29 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Nowego Sącza.

²⁰ Dalej: *Program rewitalizacji*.

Prezydent wyjaśnił, że w okresie objętym kontrolą nie prowadzono postępowania w sprawie zmiany Studium 2020 w celu jego dostosowania do Programu rewitalizacji, a częściowa jego zmiana procedowana w latach 2019-2020, nie dotyczyła dostosowania jego zapisów do Programu rewitalizacji. Ponadto Prezydent wyjaśnił, że częściowa zmiana Studium 2020 w całości obejmowała teren położony w obszarze zdegradowanym wymagającym rewitalizacji, przekształceń i rehabilitacji. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, w tym obszary zdegradowane mają zastosowanie do całego obszaru stosownie oznaczonego w Studium 2017, w tym także do terenu objętego częściową zmianą, zatwierdzoną w 2020 r. Biorąc pod uwagę powyższe, odwołanie do *Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Nowego Sącza z 2016 r.* ujęto w Studium 2020.

(akta kontroli str. 792-803, 1301, 1303-1307)

RMNS na sesji 21 czerwca 2016 r. podjęła uchwałę nr XXV/271/2016 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Nowego Sącza. W uchwale tej nie ustanowiono na terenie obszaru rewitalizacji zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

(akta kontroli str. 810-811)

Prezydent wyjaśnił, że ww. uchwałę podjęto po dokonaniu diagnozy w zakresie występowania problemów, przede wszystkim społecznych, występujących na terenie Miasta Nowego Sącza, a Program Rewitalizacji zawiera listę przedsięwzięć o charakterze inwestycyjnym oraz nieinwestycyjnym, których celem było zniwelowanie zdiagnozowanych problemów. W trakcie prowadzonych prac nie zdiagnozowano konieczności ustanowienia zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy w celu realizacji zaplanowanych przez Gminę przedsięwzięć.

(akta kontroli str. 1301, 1303-1307)

1.3. W okresie objętym kontrolą, zgodnie z wymogami określonymi w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a-d oraz ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Miasto sporządziło bilans terenów pod zabudowę na podstawie analizy potrzeb i możliwości rozwoju dla obowiązujących w okresie objętym kontrolą Studiów 2017 i 2020, w których wskazano m.in.:

- maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę – 3811,7 tys. m², w tym dla:
 - zabudowy mieszkaniowej – 3458,0 tys. m²,
 - zabudowy usługowo-produkcyjnej – nie określono²¹,
 - zabudowy o funkcji usługowej (usługi publiczne o znaczeniu lokalnym) – 353,6 tys. m²,
- chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – 1787,1 tys. m², w tym dla:
 - zabudowy mieszkaniowej – 558,7 tys. m²,
 - zabudowy usługowo-produkcyjnej – 1210,0 tys. m²,
 - zabudowy o funkcji usługowej (usługi publiczne o znaczeniu lokalnym) – 18,4 tys. m²,
- chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę – 838,8 tys. m², w tym dla:
 - zabudowy mieszkaniowej – 558,7 tys. m²,
 - zabudowy usługowo-produkcyjnej – 467,1 tys. m²,

²¹ Nie określono zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażoną w powierzchni użytkowej z uwagi na to, że nie można przyjąć żadnych wskaźników rzutujących na potrzeby w tym zakresie.

- zabudowy o funkcji usługowej (usługi publiczne o znaczeniu lokalnym) – nie określono²².

(akta kontroli str. 443, 815-822)

Wyniki *Analizy potrzeb i możliwości rozwoju wg wymogów art. 10 ust. 1, pkt 7, lit. a-d oraz ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przygotowana na potrzeby zmiany Studium 2020 wskazują, że porównując maksymalne w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności terenów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i chłonności pozostałych obszarów objętych planami miejscowymi nie istnieje konieczność ograniczenia nowej zabudowy wyłącznie do tych obszarów i uzupełnienia bilansu terenów o nowe obszary pod zabudowę.

W Studium wskazano możliwości finansowania przez Miasto realizacji sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej w ramach realizacji zadań własnych, planując w budżecie środki na realizację inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej i społecznej. Ponadto wskazano, że w rocznym budżecie przeznaczają się środki na remonty dróg oraz przebudowy układu komunikacyjnego (w tym budowę chodników oraz ścieżek rowerowych). Miasto posiadało zabezpieczone środki finansowe na udział w realizacji projektu *Modernizacja i rozbudowa systemu gospodarki wodno-ściekowej Miasta Nowego Sącza z przyległymi terenami gmin sąsiednich*. Ponadto finansowało i realizowało prace związane z rewitalizacją *Wenecji Sądeckiej oraz Parku Strzeleckiego*.

W Studium wskazano, że lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej nie pociąga za sobą konieczności realizacji przez Miasto nowych inwestycji (poza tymi, które są już realizowane oraz nakładów finansowych na realizację infrastruktury społecznej). Dla zapewnienia potrzeb dotyczących nowej zabudowy mieszkaniowej zaproponowano poszerzenie istniejących terenów mieszkaniowych oraz jej uzupełnienie na terenach uzbrojonych-posiadających dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej lub posiadających możliwość niewielkiego ich uzupełnienia. Tereny te powinny być zlokalizowane w sąsiedztwie dróg publicznych, które mogą zapewnić obsługę komunikacyjną.

(akta kontroli str. 194-258, 259-334, 443, 815-822)

W Studium w pkt 3 pt. *Możliwości finansowania przez Miasto realizacji sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej w ramach realizacji zadań własnych Miasta* wskazano m.in., że:

- w budżecie miasta przewiduje się środki na realizację inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej i społecznej;
- dla rozwoju gospodarczego miasta oraz podnoszenia standardów życia mieszkańców w budżecie miasta przewiduje się środki na realizację inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej i społecznej;
- w rocznym budżecie przeznaczają się środki na remonty dróg oraz przebudowy układu komunikacyjnego (w tym budowa chodników, ścieżek rowerowych), realizację kanalizacji opadowej, oświetlenia ulicznego, rozbudowy sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, modernizacji szkół;
- zabezpieczono środki na prowadzenie prac związanych z podnoszeniem poziomu usług edukacji, rekreacji, opieki społecznej, termomodernizacji budynków użyteczności publicznej, wdrażaniem programu ochrony powietrza i podnoszeniem jego jakości, dofinansowaniem usług transportu publicznego,

²² W obrębie jednostki osadniczej wyodrębniono tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym z zakresu administracji, oświaty, kultury i kultu religijnego. Tereny te przeanalizowano pod kątem chłonności. Przy analizie chłonności wzięto pod uwagę uwarunkowania związane z komunikacją, z infrastrukturą oraz inne, które nie pozwalają na wskazanie powierzchni terenów możliwych do zabudowy.

utrzymaniem oświetlenia miasta i dróg, utrzymaniem obiektów gospodarki komunalnej, utrzymaniem i remontami dróg. Jednocześnie nie podano wielkości środków potrzebnych do realizacji wskazanych zadań własnych Miasta.

(akta kontroli str. 194-258, 259-334, 815-822)

Jak wyjaśniła Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Wydziału Architektury i Urbanistyki środki finansowe w budżecie Miasta planowano według działów, rozdziałów oraz poszczególnych paragrafów obowiązującej klasyfikacji budżetowej. Jak dodała, informacje zawarte w Studium są w formie opisowej i nie ma możliwości dopasowania wymienionych tam punktów do konkretnych zadań w budżecie.

(akta kontroli str. 812-815)

1.4. Studium zawierało warunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, służące zapewnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w mieście. Ochronę ładu przestrzennego i prawidłowego rozwoju terenów pod zabudowę zagwarantowano m.in. poprzez: zastosowanie indywidualnych wskaźników urbanistycznych opisujących cechy i parametry przyszłego zagospodarowania, w tym parametry zabudowy tj.:

- powierzchnię biologicznie czynną,
- intensywność zabudowy,
- wysokość zabudowy,
- geometrię dachu,
- minimalną powierzchnię działki budowlanej.

Studium nie zawierało określenia powierzchni zabudowy działki jak również nie wskazano terenów, z obowiązkiem uchwalenia mpzp i obszarów, dla których należałoby przeprowadzić scalenia i podziały nieruchomości.

(akta kontroli str. 194-258, 259-334, 445, 924)

W Studium wskazano na potrzebę rozwoju systemu komunikacyjnego miasta, który winien zmierzać w kierunku rozbudowy i przebudowy sieci drogowo-ulicznej dla poprawy warunków ruchu tranzytowego i usprawnienia powiązań międzydzielnicowych oraz rozbudowy i przebudowy układu kolejowego. Przyjęto, że trasy dróg projektowanych będą orientacyjne, ich przebieg będzie mógł ulec zmianie i być uściślony w mpzp oraz na etapie opracowania dokumentacji technicznej. Po wykonaniu projektowanych dróg możliwe będzie obniżenie klasy istniejących odcinków dróg lub zmiana klasyfikacji dróg publicznych na etapie sporządzania mpzp lub na etapie realizacji dróg. W uzasadnionych przypadkach na etapie mpzp dopuszczono likwidację wyznaczonych na rysunku Studium dróg publicznych oraz zmian ich przebiegu. Warunkowano to zachowaniem dostępności komunikacyjnej obszarów inwestycyjnych dopuszczając wyznaczenie dróg nie wskazanych na rysunku Studium dla obsługi wyznaczonych w planach miejscowych terenów pod inwestycje. Modernizacja i realizacja nowych odcinków dróg odbywać się powinna dla usprawnienia powiązań międzydzielnicowych oraz obsługi terenów osiedleńczych. Przewiduje się również utrzymanie, rozbudowę oraz realizacji nowych ulic lokalnych i dojazdowych KDD, zapewniających bezpośrednią obsługę komunikacyjną oraz dostępność komunikacyjną dla terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Założono realizację ścieżek rowerowych, głównie na terenach rekreacyjnych wzdłuż rzek: Dunajec, Kamienica i Lubinka, a także w obrębie Śródmieścia. Dopuszczono realizację innych ścieżek rowerowych w miarę pojawiających się potrzeb.

W obszarze komunikacji kolejowej założono realizację linii kolejowej Kraków - Tymbark - Nowy Sącz - Muszyna - granica państwa, co wymaga zabezpieczenia rezerwy terenowej niezbędnej dla dobudowy drugiego toru, korekty istniejącego

przebiegu trasy, budowy równoległych dróg dojazdowych oraz realizacji nowego odcinka, a także stacji kolejowej. Zakłada się lokalizację centrum obsługi ruchu pasażerskiego w rejonie dworców komunikacji kolejowej i autobusowej oraz koncentrację usług związanych z obsługą ruchu pasażerskiego miejskiego, podmiejskiego i dalekobieżnego w rejonie istniejącego dworca kolejowego.

Ponadto w Studium wskazano, iż kompleksowe uzbrojenie miasta w infrastrukturę techniczną powinno być z realizowane poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej w terenach obecnego i przewidywanego zainwestowania. Tereny oddalone od skoncentrowanej zabudowy, o trudnych warunkach terenowych i gorszej dostępności mogą być wyposażone w infrastrukturę techniczną o rozwiązaniach indywidualnych lub grupowych.

Na infrastrukturę techniczną składało się:

- zaopatrzenie w wodę, w tym tereny zaopatrzenia w wodę,
- gospodarka ściekowa, w tym teren oczyszczalni ścieków,
- gospodarka ciepła, w tym tereny zaopatrzenia w ciepło,
- system elektroenergetyczny, w tym tereny zaopatrzenia w energię elektryczną,
- system gazownictwa, w tym tereny zaopatrzenia w gaz,
- gospodarka odpadami, w tym składowisko odpadów,
- system łączności.

Innymi uwarunkowaniami wymagającymi szczególnych warunków zagospodarowania były:

- obszary i zasady ochrony środowiska,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- tereny zamknięte,
- inwestycje celu publicznego,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, w tym obszary zdegradowane.

(akta kontroli str. 194-258, 259-334)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Kierunki i priorytety rozwoju, w tym m.in. dotyczące polityki przestrzennej, zostały zawarte w *Strategii Rozwoju Nowego Sącza 2020+* oraz w *Strategii Rozwoju Nowego Sącza 2022-2030*.

W okresie objętym kontrolą zapewniono aktualność obowiązującego na terenie miasta Studium jako podstawowego aktu planistycznego, mającego kluczowe znaczenie dla zagospodarowania przestrzennego oraz użytkowania terenów, służącego zapewnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju Miasta. Studium zawierało elementy określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prezydent zrealizował obowiązek sporządzenia oceny aktualności Studium, która była wymagana raz w czasie kadencji organów samorządowych.

2. Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian, jako narzędzie zapewnienia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w gminie

Opis stanu faktycznego

2.1. Według stanu na 1 stycznia 2019 r. w Nowym Sączu obowiązywało łącznie 48 mpzp (obejmujących 2850 ha, tj. 49,5% całej powierzchni miasta).

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2020 r. uchwalono trzy mpzp²³ i zmieniono jeden mpzp²⁴. Pomimo powyższego liczba obowiązujących mpzp wynosiła 49 (obejmując łącznie 2988 ha, tj. 51,9%)²⁵.

W 2021 r. uchwalono jeden mpzp²⁶ i jeden zmieniono²⁷ w związku z czym obowiązywało łącznie 50 mpzp (obejmując łącznie 3030 ha, tj. 52,6%).

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r. również uchwalono jeden mpzp²⁸ i jeden mpzp zmieniono²⁹. Mimo to obowiązywało łącznie 50 mpzp³⁰ (obejmując 3167 ha, tj. 55,0%).

(akta kontroli str. 446-447, 518-524, 525, 526, 930-934)

Jedną z trzech zmian mpzp uchwalonych w okresie objętym kontrolą była zmiana punktowa (mpzp NS-12) na wniosek przedsiębiorcy dotycząca zmiany przeznaczenia dwóch sąsiednich działek z 1.MN/U(12) – teren mieszkaniowo-usługowy na U(12) – teren usługowy. Celem zmiany było wprowadzenie zapisów umożliwiających w obszarze objętym planem lokalizację wielofunkcyjnego obiektu usługowego o znaczeniu lokalnym oraz racjonalne zagospodarowanie tych terenów i stworzenie warunków dla realizacji nowej zabudowy usługowej o wyższych parametrach zabudowy. Wniosek złożono 5 lipca 2020 r., a RMNS uchwaliła zmianę mpzp 25 stycznia 2022 r. Podczas przeprowadzania procedury planistycznej dla projektu zmiany mpzp NS-12, na wniosek Urzędu, za zgodą Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie Wydziału Spraw Terenowych w Nowym Sączu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Sączu, odstąpiono od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wskazując w uzasadnieniu o niewielkiej modyfikacji obowiązujących uregulowań mpzp.

(akta kontroli str. 448, 762-763, 845-910, 913, 926)

Według stanu na 31 marca 2022 r. w trakcie procedury opracowania mpzp było łącznie 16 mpzp z czego 11 stanowiło nowe plany (11,8 % powierzchni miasta), a pięć dotyczyło zmiany już obowiązujących (12,3 % powierzchni miasta).

(akta kontroli str. 526, 930-931)

W Studium wskazano, że mpzp sporządzane będą zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- obszarów, dla których obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów odrębnych;

²³ W 2019 r. - NS-59, NS-56 i NS-57 o łącznej powierzchni 232 ha.

²⁴ W 2020 r. - NS-29 Śródmieście, o powierzchni 15,1 ha.

²⁵ Liczba 49 mpzp na koniec 2020 r. spowodowana to była faktem, że nowo uchwalony plan NS-59 wchłonął dwa wcześniej obowiązujące mpzp tj. NS-35 i NS-16 nowo uchwalony NS-57 wchłonął obowiązujący wcześniej NS-32.

²⁶ W 2021 r. - NS-64 o powierzchni 45,8 ha.

²⁷ W 2021 r. - NS-46a o powierzchni 43 ha.

²⁸ W 2022 r. - NS-58 o powierzchni 146,3 ha.

²⁹ W 2022 r. - NS-12 o powierzchni 0,3 ha.

³⁰ Brak zmiany liczby obowiązujących mpzp w I kw. 2022 r. pomimo uchwalenia nowego mpzp spowodowany był uchwaleniem mpzp NS-58, który objął swym zasięgiem wcześniej obowiązujący mpzp NS-41.

- obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (w przypadku potrzeby realizacji inwestycji).

Jak wskazała Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Wydziału Architektury i Urbanistyki, wg stanu na 13 września 2022 r., oba wyżej wymienione przypadki nie miały zastosowania na terenie Nowego Sącza.

Ponadto Kierownik wyjaśniła, że dla obszarów wskazanych w art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na istniejące uwarunkowania, Miasto zamierza sporządzić plany miejscowe dla:

- obszarów, na których zlokalizowane są najbardziej wartościowe kulturowo obiekty i zespoły wskazane do ochrony;
- strefy nadrzecznej rzek wskazanej dla rozwoju rekreacji;
- terenów wzgórz o ograniczonych możliwościach zabudowy z uwagi na fizjonomię obszaru.

Spośród 16 mpzp uchwalonych po czasie zatwierdzenia Studium (2017 r. – 12 mpzp i 2020 r. – cztery mpzp), w tym w okresie objętym kontrolą (osiem mpzp), znajdowały się plany m.in. zlokalizowane: w strefie nadrzecznej rzek³¹ (jeden mpzp), na terenach wzgórz³² (pięć mpzp) jak również zlokalizowane w najbardziej wartościowych kulturowo obiektach wskazanych do ochrony³³ (jeden mpzp).

Prezydent, zgodnie z art. 32 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Nowego Sącza w latach 2018-2021 i przedstawił ją RMNS, która Uchwałą nr LXII/744/2022 z dnia 24 maja 2022 r. uznała:

- Studium za aktualne;
- konieczność kontynuacji rozpoczętych procedur związanych ze sporządzaniem oraz zmianami mpzp;
- potrzebę sporządzania mpzp oraz zmian mpzp określonych w ocenie.

(akta kontroli str. 400-441, 823-824, 930-935, 1301, 1302, 1303-1307)

2.2. W okresie objętym kontrolą przyjęto lub zmieniono łącznie osiem mpzp, których analiza wykazała, że nie pozostawały w sprzeczności z ustaleniami Studium. W każdym analizowanym mpzp wskazano zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy. Wykazane wskaźniki były zgodne z ustaleniami Studium.

(akta kontroli str. 194-258, 259-334, 527-543, 559-574. 600-607, 622-633, 663-687, 708-722, 731-745, 762-763, 911-912)

Nie stwierdzono przypadku by w uchwalonych lub zmienionych mpzp ograniczono wydzielanie dróg publicznych. Dla nowej zabudowy nie określono transportowości nowej struktury przestrzennej czy maksymalnego wykorzystania przez mieszkańców publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu, jednakże w mpzp wskazywano rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, jak np.: ścieżki dla pieszych, trasy rowerowe oraz dopuszczano przebudowę i rozbudowę istniejących dróg oraz realizację nowych.

³¹ NS-57.

³² NS-59, NS-56, NS-46a, NS-64 oraz NS-12 (częściowa zmiana).

³³ NS-29 Śródmieście (częściowa zmiana)

(akta kontroli str. 527-543, 559-574. 600-607, 622-633, 663-687, 708-722, 731-745, 762-763, 911-912)

Przed przystąpieniem do sporządzenia mpzp lub jego zmiany każdorazowo przeprowadzano analizę planistyczną, która m.in. zawierała informacje o powierzchni danego rodzaju terenu.

(akta kontroli str. 514-517, 549-558, 584-599, 610-621, 647-662, 688-707, 723-730, 748-761, 764-774)

2.3. W okresie objętym kontrolą na terenie Nowego Sącza uchwalono łącznie pięć mpzp i zmieniono trzy mpzp. Łączna wysokość poniesionych przez budżet Miasta kosztów wyniosła 322,9 tys. zł, w tym:

- w 2019 r. uchwalono łącznie trzy mpzp³⁴ za 188,8 tys. zł;
- w 2020 nie uchwalano nowych mpzp;
- w 2021 r. uchwalono jeden plan za 63,4 tys. zł;³⁵
- w 2022 r. (I kw.) uchwalono jeden mpzp za 70,7 tys. zł.³⁶

Ponadto w okresie objętym kontrolą w Mieście uchwalono łącznie trzy zmiany mpzp. Łączna wysokość poniesionych przez budżet Gminy kosztów wyniosła 175,0 tys. zł, w tym:

- w 2019 nie dokonywano zmian mpzp;
- w latach 2020 – 2022 (I kw.) dokonano po jednej zmianie odpowiednio w latach: NS-29 Śródmieście za 61,6 tys. zł, NS-46a - 59,1 tys. zł i NS-12 - 54,3 tys. zł.

(akta kontroli str. 448, 518-524, 775-791, 926)

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego wyjaśniła, że w kosztach opracowania mpzp wyszczególniono:

- pensje i inne wydatki (wartość szacunkowa, na którą składała się praca osób zatrudnionych w Referacie w czasie opracowania danego planu. Wartości te należy traktować orientacyjnie, gdyż w żadnym przypadku nie liczono ilości roboczogodzin poświęconych przez danego pracownika nad projektem każdego z planów)
- ogłoszenia w prasie, ekofizjografia, prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych, MKUA (wartości dokładne na podstawie realnie poniesionych kosztów tj. na podstawie faktur i rachunków).

(akta kontroli str. 823-824)

Prezydent wyjaśnił, że w okresie objętym kontrolą nie było sytuacji, w której zgoda na podjęcie uchwały przez RMNS w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp/Studium uzależniona była od sfinansowania dokumentacji planistycznej lub przekazania darowizny na rzecz Miasta.

(akta kontroli str. 793-803)

2.4. Prezydent wyjaśnił, że w okresie objętym kontrolą Miasto nie prowadziło sporów sądowych związanych z uchwaleniem nowego lub zmianą obowiązującego mpzp. Ponadto do Urzędu nie wpłynęły od właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości wnioski dotyczące braku możliwości oraz ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości nieobjętych MPZP.

(akta kontroli str. 793-803)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

³⁴ NS-59, NS-56 i NS-57.

³⁵ NS-64.

³⁶ NS-58.

Uchwalane w okresie objętym kontrolą mpzp były zgodne z obowiązującym Studium, w szczególności poprzez uwzględnianie wskaźników zagospodarowania terenu zawartych w tym dokumencie. Miasto nie dokonywało analizy transportochłonności na obszarach objętych uchwalanymi mpzp w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeń dotyczących sporządzania mpzp. Badanie wybranych mpzp wykazało, że przy ich uchwalaniu brano pod uwagę możliwość zapewnienia rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, takich jak np. ścieżki rowerowe, co w ocenie NIK było działaniem racjonalnym.

3. Zapewnianie przez Gminę ochrony ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju na terenach nieobjętych MPZP oraz terenach, na których planowane były inwestycje na podstawie specustaw

3.1. W okresie objętym kontrolą Prezydent wydał 595 decyzji WZ³⁷ dla obszaru o łącznej powierzchni 216,5 ha. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wydano łącznie 309 decyzji WZ³⁸ z czego 27 decyzji dotyczyło nowej zabudowy mieszkaniowej³⁹ na terenie Miasta, na którym w okresie objętym kontrolą uchwalono mpzp, a działki znajdowały się na terenie wskazanym w Studium jako mieszkaniowy lub mieszkaniowo – usługowy. Szczegółowe badanie 35 decyzji WZ⁴⁰ wykazało, że każdorazowo spełnione zostały wymagania określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W poddanych analizie decyzjach określono wymagania wynikające z rozporządzenia w sprawie ustalania wymagań dot. nowej zabudowy m.in. geometrię dachu ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących dla obszaru analizowanego; wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznaczano na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Projekt decyzji badanych WZ każdorazowo sporządzany był przez osoby posiadającą uprawnienia, o których mowa w art. 5 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Parametry (np. rodzaj i wielkość zabudowy) inwestycji realizowanych na podstawie WZ były zgodne ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta oraz ogólnymi wytycznymi dotyczącymi kształtowania zabudowy określonymi w Studium.

(akta kontroli str. 825-840, 841-844, 928, 1051-1068, 1301, 1302, 1303-1307)

Kierownik Referatu Urbanistyki w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMNS wyjaśnił, że w momencie wydawania decyzji WZ Gmina nie analizuje wpływu wydawania tej decyzji na bilans terenów pod zabudowę przeprowadzony na potrzeby Studium, ponieważ nie ma takiego wymogu wynikającego z przepisów prawa. Jak dodał, bilans terenów pod zabudowę sporządzany jest na etapie procedury zmiany lub uchwalenia Studium. Kierownik wyjaśnił ponadto, że Gmina przy postępowaniach o wydanie decyzji WZ nie dokonywała analizy pozwalającej oszacować przyszłe koszty realizacji np. inwestycji dot. niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla obszarów gdzie zagospodarowanie terenów następowało na podstawie decyzji WZ. Jak dodał, brak jest podstawy prawnych oraz kryteriów jakimi należałoby się kierować przy sporządzaniu takich analiz.

³⁷ W tym: 180 decyzji (88,7ha) w 2019 r., 159 (59,2ha) w 2020 r., 191 (54,3ha) w 2021 r. oraz 65 (14,3) w 2022 r. (I kw.).

³⁸ W tym: 95 decyzji w 2019 r., 72 w 2020 r., 107 w 2021 r. oraz 35 w 2022 r. (I kw.).

³⁹ W tym: dziewięć decyzji w 2019 r., sześć w 2020 r., 12 w 2021 r., a w 2022 r. (I kw.) nie wydano żadnej decyzji.

⁴⁰ Dziesięć z 2019 r., 10 z 2020 r., 12 z 2021 r. oraz trzy z 2022 r. (I kwartał). 27 decyzji dla nowej zabudowy mieszkaniowej oraz osiem decyzji wybranych losowo.

(akta kontroli str. 1050)

3.2. Prezydent wyjaśnił, że w okresie objętym kontrolą Urząd nie planował inwestycji mieszkaniowych w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących⁴¹.

(akta kontroli str. 792-803)

Na terenie Miasta nie ustanawiano lokalnych standardów urbanistycznych.

(akta kontroli str. 792-803)

3.3. W okresie objętym kontrolą na terenie Miasta planowano inwestycje na podstawie innych specustaw, niż specustawa mieszkaniowa.

Jak wskazał Prezydent, Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu prowadził postępowania dotyczące inwestycji realizowanych na podstawie następujących specustaw (inwestycje planowane):

- ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych⁴²:
 - budowa odcinka drogi gminnej (bocznej Al. Piłsudskiego) wraz z budową skrzyżowania z drogą krajową nr 75;
 - rozbudowa ul. Starowiejskiej;
 - rozbudowa ul. Jana Pawła II wraz ze skrzyżowaniami oraz budowa ulicy łączącej ul. Jana Pawła II, Smolika i 29 Listopada;
 - rozbudowa drogi powiatowej nr 1576K Nowy Sącz – Florynka;
 - rozbudowa ul. Dunajcowej w Nowym Sączu;
- ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych⁴³:
 - przyjęto informację w przedmiocie przystąpienia do prac budowlanych polegających na budowie mostu zastępczego wraz z dojazdami w ciągu drogi powiatowej nr 1576K;
 - przyjęto zgłoszenie dotyczące adaptacji pokoju na łazienkę z toaletą dla osób zakażonych w Domu Pomocy Społecznej.

Realizacją inwestycji w oparciu o specustawę drogową zajmował się Miejski Zarząd Dróg w Nowym Sączu. W wyżej wymienionych inwestycjach nie przewidziano wyburzeń budynków (jedynie rozbiórkę starego mostu) ani zmiany przeznaczenia terenu dlatego nie wpływały one na istniejącą strukturę przestrzenną Miasta i nie skutkowały koniecznością dokonania zmian Studium i MPZP.

(akta kontroli str. 792-803)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Kontrola wybranych 35 decyzji o warunkach zabudowy, wykazała, że wydane były one zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy planowaniu oraz realizacji inwestycji na podstawie tzw. specustaw zapewniono ochronę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju poprzez kontynuację funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych istniejącej zabudowy.

⁴¹ Dz.U. z 2021 r. poz. 1538.

⁴² Dz.U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm. (specustawa drogową).

⁴³ Dz.U. poz. 374 ze zm.

4. Korzystanie przez Gminę z instrumentów prawnych pozwalających na pozyskiwanie środków finansowych związanych ze wzrostem wartości nieruchomości, wynikającym z przyjętego modelu zagospodarowania przestrzeni

Opis stanu faktycznego

4.1. W latach 2019-2022 (I kwartał) każdorazowo po podjęciu uchwały przez RMNS o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego sporządzano prognozy skutków finansowych uchwalania nowych/zmienianych mpzp, o których mowa w art. 17 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognozy te, zgodnie z treścią art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴⁴, sporządzane były przez rzeczoznawcę majątkowego⁴⁵. Nie wystąpiły przypadki sporządzania prognoz przez pracowników UMNS.

(akta kontroli str. 937, 939, 942-943, 1069-1084)

4.2. W przygotowanych projektach mpzp zaproponowane stawki opłat planistycznych odpowiadały wymogom wskazanym w art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i wynosiły od 1 do 30%⁴⁶. Nie wystąpiły przypadki przyjęcia w uchwałach stawki zerowej. W uchwalanych nowych lub zmienianych przez RMNS mpzp dla terenów o tym samym charakterze m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) stosowano zróżnicowane stawki opłat planistycznych⁴⁷.

(akta kontroli str. 937, 939-940, 944-945)

Prezydent wyjaśnił, że od długiego czasu w projektach mpzp (a później odpowiednio w zatwierdzonych mpzp) stosowano stawki opłat planistycznych, dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, w wysokości 5%. Po przeanalizowaniu kosztów związanych z ustaleniem wysokości tej stawki, w tym przede wszystkim kosztów związanych z wykonaniem operatów szacunkowych stwierdzono, że koszt rzędu 5% wzrostu nieruchomości stanowi niejednokrotnie wyłącznie zwrot kosztów, które Gmina ponosi w postępowaniach administracyjnych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej. Jak dodał, w myśl art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opłata planistyczna jest dochodem własnym gminy i nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, jak również fakt, że gmina ponosi spore koszty sporządzenia mpzp, stwierdzono, że należy podnieść stawkę opłaty planistycznej dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej do poziomu 10%. Prezydent podał, że podniesienie wartości stawki opłaty planistycznej dokonano początkiem 2020 r. we wszystkich planach, które były w tym czasie w trakcie opracowania, dlatego część planów objętych kontrolą posiada dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej stawkę 5%, a pozostała część mpzp stawkę w wysokości 10%. Jak wskazał, obie te stawki były zgodne z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

(akta kontroli str. 972-975, 1298-1300)

⁴⁴ Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm., dalej: *ugn*.

⁴⁵ Rzeczoznawca majątkowy nr upr.4206.

⁴⁶ Maksymalną stawkę 30% stosowano jedynie dla terenów usługowych (U).

⁴⁷ W mpzp „Nowy Sącz – 59” uchwalonym uchwałą nr XXIII/227/2019 Rady Miasta Nowego Sącza z 19 listopada 2019 r. dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN(59) - 6.MN(59) stawkę opłaty planistycznej ustalono w wysokości 5%, podczas gdy w mpzp „Nowy Sącz – 64” uchwalonym uchwałą nr LII/657/2021 Rady Miasta Nowego Sącza z 23 listopada 2021 r. dla terenów oznaczonych symbolami od 1.MN(65) do 5.MN(64) ustalono ww. stawkę w wysokości 10%.

4.3. W wyniku szczegółowego badania siedmiu decyzji⁴⁸ ustalających opłatę planistyczną wydanych w kontrolowanym okresie⁴⁹ ustalono, że:

- czas pomiędzy datą wpływu do UMNS wypisu aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości/wniosku, a datą wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej wyniósł od 19 do 193 dni kalendarzowych⁵⁰ (nie wystąpiły przypadki wszczęcia postępowań w sprawie ustalenia opłaty planistycznej, skutkujące utratą możliwości ich nałożenia z uwagi na upływ terminów, w których można je naliczyć),
- czas pomiędzy datą wszczęcia postępowania o wydanie decyzji ustalającej opłatę planistyczną, a datą wydania tej decyzji wyniósł od 10 do 536 dni kalendarzowych. Trzy postępowania były prowadzone w sposób przewlekły. Powyższe szerzej opisano w dalszej części wystąpienia – w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.
- dwie decyzje dotyczyły nieruchomości położonych w obszarze mieszkaniowym, jedna w obszarze usługowym, dwie w obszarze mieszkaniowym i pozostałych terenach, jedna w obszarze usługowym, jedna w obszarze rolnym i mieszkaniowym, jedna w obszarze mieszkaniowo-usługowym.

(akta kontroli str. 1085-1288)

Koszt sporządzenia operatów szacunkowych na potrzeby wydanie decyzji ustalającej opłatę planistyczną wynosił jednostkowo w kontrolowanym okresie 984 zł brutto.

(akta kontroli str. 1291-1294)

4.4. Szczegółowe badanie siedmiu decyzji wymienionych w pkt 4.3 niniejszego wystąpienia wykazało, że każdorazowo:

- prawidłowo szacowano wartość nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej z powodu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego,
- ustalenia wysokości opłaty dokonywano na podstawie operatów szacunkowych opracowanych przez rzeczoznawców majątkowych, które były weryfikowane przez pracownika UMNS w zakresie m.in. opracowania przez osobę do tego uprawnioną oraz czy nie zawierały niejasności lub braków,
- uzasadnienie faktyczne decyzji zawierało wskazanie faktów, które Prezydent uznał za udowodnienie oraz dowodów, na których się oparł, spełniając tym samym wymogi art. 107 § 3 Kpa.

(akta kontroli str. 1287)

4.5. Łączna wartość siedmiu wydanych decyzji ustalających opłatę planistyczną wyniosła 22,5 tys. zł, z czego w 2019 r. – dwie decyzje na łączną kwotę 0,8 tys. zł, w 2020 r. – 0 decyzji, w 2021 r. - cztery decyzje na łączną kwotę 16 tys. zł, w 2022 r. (I kw.) – jedna decyzja na kwotę 5,7 tys. zł. Należności te zostały w całości uregulowane.

(akta kontroli str. 1030, 1034-1035)

4.6. Wysokość opłaty planistycznej ustalona w siedmiu skontrolowanych decyzjach wydanych w latach 2019-2022 (I kw.) była zgodna ze stawkami

⁴⁸ Kontrolą objęto siedem decyzji w których doszło do sprzedaży nieruchomości, pozostałe dwie wydane decyzje dotyczyły nieruchomości, w przypadku których właściciele informacyjnie wystąpili do UMNS o wydanie decyzji ustalającej opłatę planistyczną, ale w których finalnie nie doszło do sprzedaży nieruchomości.

⁴⁹ Sygnatury skontrolowanych spraw: WGN.RG.6725.1.12.2021.DT, WGN.RG.6725.1.17.2020.DT, WGN.RG.6725.1.5.2021.DT, WGN.RG.6725.1.6.2020.DT, WGN.RG.6725.1.2.2019.DT, WGN.RG.6725.7.2019.DT., WGN.RG.6725.1.6.2019.HM.

⁵⁰ Sprawa znak: WGN.RG.6725.1.12.2021.DT – 19 dni, WGN.RG.6725.1.17.2020.DT – 121 dni, WGN.RG.6725.1.5.2021.DT – 130 dni, WGN.RSP.6725.1.5.2021.DT – 130 dni, WGN.RSP.6725.1.6.2020.DT – 193 dni, WGN.RG.6725.1.6.2019.HM – 57 dni.

określonymi w uchwałach RMNS w sprawie ustanowienia nowego albo zmiany istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego się odnosiła.

(akta kontroli str. 1085, 1284-1287)

Nie wystąpiły przypadki skorzystania przez właścicieli lub użytkowników nieruchomości z prawa do wniesienia odwołania od decyzji wymierzających opłatę planistyczną.

(akta kontroli str. 1010-1011)

4.7. W kontrolowanym okresie nie wystąpiły przypadki przedawnienia roszczeń związanych z wymierzeniem opłaty planistycznej, o których mowa w art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

(akta kontroli str. 937, 940)

4.8. Obowiązki i uprawnienia związane z realizacją zadań związanych z uzyskiwaniem dochodów z tytułu opłaty planistycznej, w tym prowadzenia windykacji należności, zostały przypisane w regulaminie organizacyjnym do zakresu działania Wydziału Geodezji i Nieruchomości (dawniej Wydziału Geodezji i Mienia), oraz wykazane w zakresie obowiązków jednego pracownika tego Wydziału.

(akta kontroli str. 986-1004)

W latach 2019-2022 (I kw.) UMNS nie prowadził windykacji należności z tytułu opłat planistycznych z uwagi na brak dłużników.

(akta kontroli str. 1035-1036)

W Urzędzie nie wprowadzono oddzielnych procedur postępowania w zakresie ustalania, poboru i windykacji opłat planistycznych. W kontrolowanym okresie opracowano ogólną procedurę windykacyjną pn. *Proces windykacji należności, do których nie stosuje się ustawy Ordynacja podatkowa*⁵¹.

(akta kontroli str. 937, 940, 946-956, 960-971)

4.9. W kontrolowanym okresie do UMNS nie wpłynęło żadne żądanie odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

(akta kontroli str. 937, 940)

4.10. W kontrolowanym okresie do UMNS wpłynęło łącznie 3 827 aktów notarialnych, z czego w 2019 r. – 984, w 2020 r. – 1027, w 2021 r. – 1488, w 2022 r. (I kwartał) – 328. Wydanych zostało łącznie dziewięć decyzji ustalających opłatę planistyczną⁵², lecz RMNS poinformowano jedynie o pięciu takich przypadkach, co szerzej opisano w dalszej części wystąpienia – w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W Urzędzie nie opracowano procedury/sformalizowanego systemu dotyczącego obiegu dokumentów w zakresie wpływających do UMNS aktów prawnych i ich weryfikacji m.in. pod kątem ewentualnego spełnienia przesłanek do wszczęcia postępowania o wydanie decyzji ustalającej opłatę planistyczną.

(akta kontroli str. 938, 940, 956-957, 1012-1023, 1025, 1289-1290)

P.o. Dyrektora Wydziału Geodezji i Nieruchomości w UMNS wyjaśniła, że odbywało się to w następujący sposób: 1) Wpływ aktu do Urzędu (rejestracja), 2) Dekretacja aktu notarialnego do Wydziału Geodezji i Nieruchomości, 3) Analiza aktu notarialnego (sprawdzanie czy wartość sprzedanej nieruchomości wzrosła

⁵¹ W kontrolowanym okresie obowiązywała kolejno: procedura zatwierdzona 10 maja 2018 r., a następnie procedura zatwierdzona 7 stycznia 2020 r.

⁵² W tym kontrolowanych przez NIK siedem decyzji, w których doszło do sprzedaży nieruchomości.

w związku z uchwaleniem lub zmianą mpzp, 4) Zwrócenie się do Wydziału Architektury i Budownictwa o przesłanie opinii o przeznaczeniu w obecnym oraz wcześniej obowiązującym mpzp sprzedanej nieruchomości, 5) Zawiadomienie Strony o wszczęciu postępowania, 5) Wyłonienie rzeczoznawcy majątkowego i zlecenie wyceny nieruchomości, 7) Weryfikacja otrzymanego operatu szacunkowego wycenionej nieruchomości, 8) Zawiadomienie Strony o zebraniu materiału dowodowego, 9) Wydanie decyzji ustalającej jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości gruntowej, 10) Gdy decyzja, o której mowa w pkt 9 stanie się ostateczna i prawomocna – wpłata należności z tytułu wzrostu wartości nieruchomości gruntowej przez Stronę w terminie określonym w przedmiotowej decyzji, 10) Uzyskanie potwierdzenia wpłaty od Wydziału Księgowego.

(akta kontroli str. 1005-1007)

4.11. W latach 2019-2022 (I kw.) UMNS zrealizował 83 inwestycje dotyczące budowy urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2 ugn, o łącznej wartości 133 358,74 tys. zł. W okresie tym przeprowadzono również 364 podziały nieruchomości, z czego w 2019 r. – 111, w 2020 r. – 111, w 2021 r. – 115, w 2022 r. (I kw.) – 27. Jednocześnie w okresie tym nie przeprowadzono żadnych scaleń i podziałów nieruchomości.

(akta kontroli str. 1037-1049, 1288)

4.12. RMNS w okresie objętym kontrolą nie podjęła uchwały o ustaleniu wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Jak wyjaśniła p.o. Dyrektora Wydziału Geodezji i Nieruchomości w UMNS nie prowadzono żadnych postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej, stosownie bowiem do art. 146 ust. 2 ugn, wobec braku ustalenia stawki procentowej takiej opłaty przez RMNS, nie jest możliwe jej ustalenie.

(akta kontroli str. 1031-1033)

Prezydent poinformował, że w UMNS brak jest dokumentów świadczących o podjętych czynnościach w sprawie przygotowania projektu ww. uchwały.

(akta kontroli str. 1298-1300)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Trzy z siedmiu skontrolowanych postępowań o wydanie decyzji ustalającej opłatę planistyczną prowadzone były ze zwłoką wynoszącą średnio 265 dni:
 - postępowanie znak: WGN.RG.6725.1.17.2020.DT – zwłoka od momentu zawiadomienia o wszczęciu postępowania do pierwszych czynności udokumentowanych w aktach sprawy polegających na zawiadomieniu Strony o potrzebie pozyskania operatu i wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy, wyniosła 336 dni (tj., od 26 sierpnia 2020 r. do 28 lipca 2021 r., przy założeniu, że ze względu na poziom skomplikowania postępowania czas na jego załatwienie przez Urząd wynosił 60 dni – zgodnie z art. 35 §3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego⁵³);
 - postępowanie znak: WGN.RSP.6725.1.6.2020.DT – zwłoka wyniosła 230 dni (28 lipca 2020 r. – 15 marca 2021 r.), tj. pomiędzy datą sporządzenia operatu szacunkowego (z uwzględnieniem 30 dni na załatwienie sprawy wynikających z art. 35 §3 Kpa), a wysłaniem do Strony zawiadomienia o zgromadzeniu materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z nim;
 - postępowanie znak: WGN.RSP.6725.1.2.2019.DT – zwłoka wyniosła 230 dni (28 lipca 2020 r. – 15 marca 2021 r.) tj. pomiędzy datą sporządzenia operatu

⁵³ Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm., dalej: Kpa.

szacunkowego (z uwzględnieniem 30 dni na załatwienie sprawy wynikających z art. 35 §3 Kpa), a wysłaniem do Strony zawiadomienia o zgromadzeniu materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z nim.

W odniesieniu do dwóch postępowań: WGN.RSP.6725.1.6.2020.DT oraz WGN.RSP.6725.1.2.2019.DT, Urząd nie poinformował Stron o braku możliwości załatwienia sprawy w terminie ze wskazaniem przyczyn zwłoki oraz nie wskazał nowego terminu załatwienia sprawy wraz z pouczeniem o prawie do wniesienia ponaglenia. Było to niezgodne z art. 36 Kpa.

(akta kontroli str. 1085, 1284-1286)

Prezydent wyjaśnił, że wydłużony czas trwania postępowań wynikał m.in. z ograniczeń związanych ze stanem zagrożenia epidemicznego COVID-19, w tym przebywaniem znacznej ilości pracowników na zwolnieniach; chorobą pracownika prowadzącego postępowanie, jak również koniecznością weryfikacji wpływających na bieżąco do Urzędu aktów notarialnych.

(akta kontroli str. 1023-1029)

2. Prezydent w *Sprawozdaniach z działalności Prezydenta Miasta* przedstawił RMNS informację o wydanych decyzjach ustalających opłatę planistyczną, spełniając tym samym wymogi art. 37 ust. 8 upzp, jednak sprawozdania te sporządzono nierzetelnie. Spośród dziewięciu wydanych decyzji, w sprawozdaniach wykazano tylko pięć z nich.

(akta kontroli str. 938, 940, 956-957, 1012-1023)

Prezydent wyjaśnił, że pominięcie ww. decyzji w przekazywanej RMNS informacji spowodowane było spowodowane omyłką.

(akta kontroli str. 1023-1025)

OCENA CZĄSTKOWA

W ocenie NIK Miasto nie w pełni korzystało z instrumentów prawnych pozwalających na pozyskiwanie środków finansowych związanych ze wzrostem wartości nieruchomości, wynikającym z przyjętego modelu zagospodarowania przestrzeni. Prezydent nie przedstawił RMNS projektu uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej, w związku z czym RMNS nie podjęła takiej uchwały. Skutkowało to nieprowadzeniem w UMNS postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej.

W kontrolowanym okresie w UMNS nie wystąpiły przypadki zwłoki we wszczynaniu postępowań w sprawie ustalenia opłaty planistycznej, skutkujące utratą możliwości jej ustalenia. Wysokość opłaty ustalano i pobierano w prawidłowej wysokości, przy czym trzy z siedmiu skontrolowanych postępowań prowadzone były ze zwłoką wynoszącą średnio 265 dni.

IV. Uwagi i wnioski

Uwagi Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

Wnioski W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o:

1. Wzmocnienie nadzoru nad terminowością prowadzenia postępowań w sprawie wydania decyzji ustalających opłatę planistyczną.
2. Skorygowanie liczby decyzji ustalających opłatę planistyczną wykazanych w *Sprawozdaniach z działalności Prezydenta Miasta* w latach 2019-2022 (I kwartał).

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 Krakowie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie 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, października 2022 r.

Kontrolerzy:

Rafał Rossowski

specjalista kontroli państwowej

.....
podpis

Aleksander Podsiadło

specjalista kontroli państwowej

.....
podpis