



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO – 4101-32-04/2012

P/12/153

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

ul. Kilińskiego 210, 90-980 Łódź

T +48 42 239 32 00, F +48 42 239 32 90

llo@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/12/153 – Realizacja przez miasta województwa łódzkiego zadań z zakresu planowania przestrzennego. Kontrolą objęto lata 2011 - 2012.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi.
Kontroler	Ryszard Adamiec, gł. specj. k.p., upoważnienie do kontroli nr 84014 z dnia 12.12.2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-2)

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Belchatowa, zwany dalej Urzędem lub UMB, 97-400 Belchatów, ul. Kościuszki 1.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Pan Marek Chrzanowski, Prezydent Miasta Belchatowa.

(dowód: akta kontroli str. 3)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Pozytywną ocenę uzasadnia:

- uaktualnienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Belchatowa, objęcie planami miejscowymi znacznej jego powierzchni (58%) oraz przystąpienie do ich sporządzenia dla pozostałych obszarów,
- wydawanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- prawidłowe ustalanie opłat planistycznych.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły:

- jednego przypadku (na 11 spraw) przekroczenia dopuszczalnego okresu zawieszenia postępowania administracyjnego dotyczącego ustalenia warunków zabudowy, ze względu na przystąpienie do sporządzenia i opracowywanie planu miejscowego.

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

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Warunki organizacyjno-prawne do prowadzenia postępowań w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy

Opis stanu faktycznego

1.1. Zadania określone w tytule niniejszego rozdziału realizuje Wydział Geodezji i Architektury (WGiA) Urzędu. W *Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miasta Belchatowa* do jego zadań zaliczono m.in.: (dowód: akta kontroli str. 4-6)

- nadzór nad realizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta;
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanych dalej „planami miejscowymi”);
- przygotowanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze budowlanym;
- współpracę z Biurem Planowania Przestrzennego (BPP) w Belchatowie oraz organizowanie kontroli nad działalnością tego Biura;
- współpracę z komisją urbanistyczno-architektoniczną.

1.2. Strukturę zatrudnienia w WGiA podano w poniższej tabeli:

stan na 31 grudnia 2012 r. (dowód: akta kontroli str. 16)

Stan zatrudnienia ogółem:	13
- w tym liczba:	
- pracowników wpisanych na listę członków izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów,	1 (1/2 etatu)
- innych pracowników merytorycznych, nieposiadających powyższych uprawnień,	3
- pracownicy pozostali ()*	9

()* pracownicy niewykonujący zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Staż zatrudnienia 4 pracowników merytorycznych przedstawia się następująco:

- od roku 1970 - 1 pracownik (podinspektor – postępowania w związku z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy)
- od roku 1990 - 1 pracownik (podinspektor – przygotowanie wypisów i wyrysów z planów miejscowych)
- od roku 2000 - 1 pracownik (podinspektor – postępowania w związku z wydawaniem decyzji celu publicznego, w roku 2012 na urlopie macierzyńskim)
- od roku 2004 - 1 pracownik (główny specjalista)

1.3. W dniu 27.01.2004 r. zostało zawarte porozumienie w sprawie powołania Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pomiędzy:

- Starostą i Wicestarostą Belchatowskim, Prezydentem Miasta Belchatowa, Burmistrzem Zelowa oraz wójtami pozostałych 6 gmin (wiejskich) wchodzących w skład Powiatu Belchatowskiego. (dowód: akta kontroli str. 7-10 i 32-37)

W porozumieniu zapisano m.in., że:

- Starosta Belchatowski powoła Powiatową Komisję Urbanistyczno-Archiitektoniczną składającą się z czterech osób (w aneksie z dnia 29.07.2004 r. ustalono liczbę członków od czterech do siedmiu) o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z praktyką planowania przestrzennego, w tym co najmniej w połowie z osób rekomendowanych przez branżowe stowarzyszenia i samorządy zawodowe i ukształtuje jej regulamin działania w uzgodnieniu z pozostałymi stronami porozumienia;
- Komisja będzie realizować obsługę stron porozumienia w zakresie zadań przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp)².

1.4. Z Planu Audytu Wewnętrznego na rok 2012 wynika, że zagadnienia planowania i zagospodarowania przestrzennego nie były objęte w 2012 r. audytem wewnętrznym (w 2011 r. nie było obsadzone w Urzędzie stanowisko Audytora Wewnętrznego). (dowód: akta kontroli str. 28-31)

W strukturze organizacyjnej Urzędu wyodrębniono stanowisko rewidenta (1 etat), któremu przypisano przeprowadzanie kontroli wewnętrznej prawidłowości funkcjonowania wydziałów i jednostek organizacyjnych Miasta Belchatowa. Z Planu Pracy Rewidenta na rok 2012 (oraz na rok poprzedni) wynika, że nie było również w tych latach kontroli w obszarze o którym wyżej mowa (nie kontrolowano WGiA oraz BBP w Belchatowie). (dowód: akta kontroli str. 39-44)

W „Rejestrze skarg i wniosków” w latach 2011-2012 nie odnotowano skarg dotyczących działalności WGiA oraz Biura Planowania Przestrzennego w Belchatowie. (dowód: akta kontroli str. 87)

1.5. W toku prowadzonej równolegle kontroli w Biurze Planowania Przestrzennego w Belchatowie stwierdzono, że Biuro to nie prowadzi rejestru wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych (wpływające do WGiA wnioski są następnie przekazywane do BPP, gdzie są gromadzone w odpowiednich teczkach). Obowiązek taki nakłada na prezydenta miasta art. 31 ust. 1 upzp.

(akta kontroli str. 98)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

² Dz. U. z 2012 r., poz. 647

2. Działalność w zakresie ustalania polityki przestrzennej Miasta Belchatowa poprzez sporządzanie i aktualizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Opis stanu
faktycznego

2.1. W okresie do dnia 14 stycznia 2010r. obowiązywało dla obszaru miasta Belchatowa „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Belchatów”. Podstawą opracowania Studium był art. 67 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. Nr 15, poz.139 ze zm.) oraz uchwała Nr 47/IV/97 Rady Miejskiej (RM) w Belchatowie z dnia 11 kwietnia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Belchatów”. Studium zatwierdzono uchwałą Nr 19/III/2000 Rady Miejskiej w Belchatowie z dnia 23 marca 2000r. (dowód: akta kontroli str. 12)

Dnia 28 kwietnia 2005 r. Rada Miejska w Belchatowie podjęła uchwałę nr XXXIII/314/05 w sprawie oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Belchatów” zatwierdzonego wymienioną wcześniej uchwałą. Uchwałą tą przyjęto przedstawione przez Prezydenta Miasta Belchatowa i zaopiniowane przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Belchatowie wyniki analizy aktualności Studium o którym wyżej mowa. W ww. uchwale uznano również potrzebę częściowej zmiany Studium w celu aktualizacji ustaleń w zakresie wynikającym z tej analizy.

(dowód: akta kontroli str. 38)

Na tej samej sesji, tj. w dniu 28 kwietnia 2005r. Rada Miejska w Belchatowie podjęła uchwałę nr XXXIII/315/05 w sprawie przystąpienia do zmian w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Belchatów”. Dnia 14 stycznia 2010 r. została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Belchatowie nr XLVII/357/10 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Belchatowa (tzw. II edycja Studium). Celem aktualizacji Studium było określenie polityki przestrzennej na terenie miasta w oparciu o zaktualizowaną Strategię Rozwoju Gminy Miasto Belchatów oraz ustalenie ramowych zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zaktualizowanych uwarunkowań i wybranych kierunków rozwoju.

(dowód: akta kontroli str. 13-14)

Wg stanu na dzień 31.12.2012 r. 58% powierzchni Miasta Belchatowa było objęte planami miejscowymi, a w stosunku do pozostałych obszarów, nieobjętych takimi planami, przystąpiono do ich sporządzenia na podstawie uchwały RM w Belchatowie nr XIII/97/11 z dnia 22.09.2011 r. (dowód: akta kontroli str. 77)

2.2. W art. 32 ust.1 upzp określono, że „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych (...) prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium” oraz (art. 32 ust. 2) „(...) przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady (...)”.

Jak podano w poprzednim punkcie na sesji Rady Miejskiej w Belchatowie w dniu 28 kwietnia 2005 r. (było to w czasie IV kadencji Rady) Prezydent Miasta Belchatowa przedstawił zaopiniowane przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Belchatowie wyniki analizy aktualności Studium.

W czasie następnej – V kadencji Rady (okres 12.11.2006 – 12.11.2010) – w marcu 2007 r. przekazano Radzie „Informację dla Radnych Rady Miejskiej w Belchatowie, dotyczącą prac planistycznych Gminy Miasto Belchatów”. W opracowaniu tym zostały przedstawione następujące zagadnienia:

(dowód: akta kontroli str. 61-70)

- 1) Zadania Rady Miejskiej w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta;
- 3) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – stan na 28.02.2007 r.;
- 4) Kryteria wyboru obszarów, dla których sporządzane będą m.p.z.p. oraz dwa załączniki graficzne z mapą miasta przedstawiające:
 - obszar obowiązujących planów,
 - obszary proponowane do sporządzenia m.p.z.p.

W pkt 3 i 4 ww. „Informacji -- ” przedstawiony został postęp prac w opracowaniu planów miejscowych, do czego zobowiązuje zacytowany wcześniej art. 32 ust. 1 upzp. W wyjaśnieniu Elżbiety Rawickiej-Radwańskiej, Dyrektora WGIA w odpowiedzi na pytanie, czy w czasie V kadencji Prezydent Miasta przekazywał Radzie Miasta analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art.32 ust. 1 upzp podano, że realizując uchwałę nr XXXIII/315/05 Rady Miejskiej z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do zmian w „Studium - ” zebrano wnioski. Następnie w roku 2008 powtórzono zawiadomienia, ogłoszenia i obwieszczenia o fakcie przystąpienia i ponownie zebrano wnioski – dokonano ich analiz, wskazując które zostaną uwzględnione, a które nie – w postaci zmian ustaleń studium, dołączono również złożone wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy – traktując je jako wnioski do zmiany studium. Dokonano także analiz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – wskazując, które z wniosków o dokonanie w nich zmian wymagają zmiany ustaleń studium.

- Wyniki wyżej wymienionych analiz oraz wstępny projekt zmiany studium były przedstawiane radnym Rady Miejskiej na posiedzeniach Komisji Rady Miejskiej.
- W 2009 r. projekt zmiany studium wraz z wynikami dokonanych analiz został przekazany Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Belchatowie celem zaopiniowania – projekt ten uzyskał opinię pozytywną.
- Radzie Miejskiej zostały przedstawione: teksty i rysunki studium oraz złożone uwagi do tego dokumentu – wraz z dokonaną analizą tych uwag i propozycjami ich rozpatrzenia – w grudniu 2009 r.
- Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Belchatowa został zatwierdzony przez Radę Miejską w Belchatowie w styczniu 2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 80-81)

W ww. wyjaśnieniu podano dalej, że od 2005r. do stycznia 2010 r., kiedy trwały prace nad nową edycją studium „nie było potrzeby opracowywania oddzielnego dokumentu dotyczącego analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennym gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – zakres wykonanych prac nad zmianą studium (--) spełnia wymóg zawarty w art.32 ust.1 i 2 ustawy o p. i z. p.”

W obowiązującej edycji studium znajduje się zapis, że zostaną sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta w jego granicach administracyjnych. Realizując ten zapis Rada Miejska w Bełchatowie podejmowała sukcesywnie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w planach obowiązujących - w przypadkach, gdy obowiązujące plany wymagają zmian w wyniku zmiany przepisów ustawowych lub zostały złożone wnioski o zmianę zapisów podlegające uwzględnieniu. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, dla ostatnich obszarów nieobjętych takimi planami, została podjęta w dniu 22.09.2011 r. Po jej zrealizowaniu będą obowiązywały plany miejscowe dla 100% powierzchni miasta. (dowód: akta kontroli str. 80-81)

2.3. Miasto Bełchatów nie wykonywało wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych jako oddzielnego opracowania. Jak podała w swoim wyjaśnieniu Elżbieta Rawicka-Radwańska, dyrektor WGiA Miasto Bełchatów umieściło programy sporządzania planów miejscowych w Wieloletnich Planach Inwestycyjnych Miasta Bełchatowa przyjętych kolejnymi uchwałami Rady Miejskiej w Bełchatowie odpowiednio w latach: (dowód: akta kontroli str. 92)

- Uchwała Nr XXIX/288/04 z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla Gminy Miasto Bełchatów na lata 2005 – 2008;
- Uchwała Nr XX/153/08 z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/288/04 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 16 grudnia 2004 roku w sprawie Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla Gminy Miasto Bełchatów na lata 2005-2008 oraz przyjęcia Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla Gminy Miasto Bełchatów na lata 2008 – 2013;
- Uchwała Nr XXXV/243/09 z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie aktualizacji Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla Gminy Miasto Bełchatów na lata 2008 – 2013 i zmiany nazwy z "Wieloletni Plan Inwestycyjny dla Gminy Miasto Bełchatów na lata 2008-2013" na "Wieloletni Plan Inwestycyjny dla Miasta Bełchatowa na lata 2008-2013";
- Uchwała Nr LIV/417/10 z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Planu Inwestycyjnego (WPI) dla Miasta Bełchatowa na lata 2009-2015.

I tak np. w ww. Uchwale Nr XXXV/243/09 z dnia 26 lutego 2009 r. jako zadania Miasta Bełchatów, zgłoszone przez WGiA podano: (dowód: akta kontroli str. 96)

- Tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla osiedla: Edwardów, Lipy, Czapliniecka, Dobrzelów, Domiechowice, Dolnośląskie.

Jako okres realizacji podano lata 2009-2011, a koszt 2 mln zł.

Konkretyzacja zapisów Wieloletnich Planów Inwestycyjnych dotyczących zadań w zakresie tworzenia planów miejscowych następowała w rocznych programach prac, ustalonych w porozumieniu ze wskazanym przez Prezydenta Miasta dyrektorem Wydziału Urzędu Miasta Bełchatowa. Sprawa ta została opisana w wystąpieniu pokontrolnym sporządzonym w związku z prowadzoną równolegle kontrolą w Biurze Planowania Przestrzennego w Bełchatowie.

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

3. Określanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Opis stanu faktycznego

3.1. Dane dotyczące realizacji wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego podano w tabeli zamieszczonej poniżej. (dowód: akta kontroli str. 20)

Składane wnioski dotyczyły inwestycji związanych z wykonaniem sieci uzbrojenia:

- energetycznej, ciepłej, wodociągowej i sanitarnej.

W okresie objętym kontrolą nie było przypadków:

- stwierdzania nieważności decyzji, ich zmiany lub wygaśnięcia,
- odwoływania się wnioskodawców od wydanych decyzji.

(dowód: akta kontroli str. 20 i 22-24)

Wnioski	2011 r.	2012 r.
Liczba wniosków o ustalenie lokalizacji celu publicznego, które wpłynęły w danym okresie, w tym:	15	16
a) liczba wniosków zrealizowanych (wydano decyzje) w terminie do 65 dni	15	10
b) liczba wniosków zrealizowanych po 65 dniach	0	0
c) liczba wniosków niezrealizowanych do 31 grudnia 2012 r.	0	6 ()*

()* Wg stanu na dzień 31.12.2012 r.:

- w 3 przypadkach trwało postępowanie celem wydania decyzji, a w pozostałych 3 przypadkach umorzono postępowanie ze względu na to, że:
 - jeden wniosek nie spełniał wymogów formalnych – wnioskodawca poinformował, że rezygnuje z ubiegania się o uzyskanie decyzji,
 - jeden wniosek dotyczył obszaru na którym obowiązywał plan miejscowy,
 - jeden wniosek dotyczył robót budowlanych, które nie wymagają ustalenia lokalizacji (przebudowa uzbrojenia po istniejącej trasie).

Jak podano w powyższej tabeli, w okresie objętym kontrolą wydano 31 decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, z tego w 2011 r. 15 decyzji, a w 2012 r. 16 decyzji. W celu sprawdzenia, czy ww. decyzje wydane zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami przeprowadzono badanie na próbie 10 decyzji, po 5 z każdego roku. Doboru próby do badania dokonano metodą doboru losowego prostego przy pomocy programu Excel:

rok 2011:

- decyzje nr:
 - WGA.6733.3.2011, WGA.6733.4.2011, WGA.6733.11.2011, WGA.6733.12.2011, WGA.6733.15.2011,

Rok 2012:

- decyzje nr:
 - WGA.6733.3.2012, WGA.6733.5.2012, WGA.6733.10.2012, WGA.6733.12.2012, WGA.6733.13.2012.

Z badania tego wynika, że: (dowód: akta kontroli str. 22-24)

1) Wydane decyzje zawierały elementy wymienione w art. 54 upzp, tj. określały:

- rodzaj inwestycji,
- warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
 - warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
 - ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym zakresie nie nakładano żadnych dodatkowych wymagań – przedmiotowe inwestycje nie były zlokalizowane na terenach górniczych),
- linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali.

2) O wszczęciu postępowania i jego zakończeniu strony zawiadamiano zgodnie z art. 53 ust. 1 upzp, tj.:

- w drodze obwieszczenia wywieszonego na tablicy ogłoszeń a także opublikowanego na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Urzędu,
- inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których miały być lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamiano na piśmie.

3) W postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego sporządzano pisemne analizy (art. 53 ust. 3 upzp):

- warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:
 - warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu,
 - dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (badane inwestycje nie były usytuowane w otoczeniu obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków i objętych ochroną konserwatorską; Gmina i Miasto Bełchatów nie posiadają usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej),
 - wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
 - wymagań dotyczących ochrony terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (badane inwestycje nie były zlokalizowane na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych).
- stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewidywana była realizację inwestycji.

4) Wydane decyzje dotyczyły ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym.

3.2. Dane dotyczące realizacji wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy podano w poniższej tabeli: (dowód: akta kontroli str. 21)

Wnioski	2011 r.	2012 r.
Liczba wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, złożonych w danym okresie, w tym:	68	51
- liczba wniosków (wydanych decyzji) zrealizowanych w terminie dwumiesięcznym (art.35 § 3 Kpa ³)	36	29
- liczba wniosków zrealizowanych po dwumiesięcznym terminie	21	6
- liczba wniosków niezrealizowanych do 31 grudnia 2012 r.	11 ()*	16 ()**

()* z tej liczby:

- w 7 przypadkach postępowanie umorzono, w 2 przypadkach sprawy pozostawiono bez rozpoznania, a w 2 pozostałych przypadkach odmówiono ustalenia warunków zabudowy.

()** z tej liczby (stan na dzień 31.12.2012 r.):

- w 5 przypadkach trwa postępowanie, w 7 przypadkach postępowanie umorzono, w 2 przypadkach sprawy pozostawiono bez rozpoznania, a w 2 pozostałych przypadkach odmówiono ustalenia warunków zabudowy.

Jak podano wyżej w latach 2011-2012 w 4 przypadkach odmówiono ustalenia warunków zabudowy. W jednym z tych przypadków inwestor odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) w Piotrkowie Trybunalskim:

(dowód: akta kontroli str. 83-86)

- WGA.6730.41.2012 - wnioskiem z dnia 4.09.2012 r. Adamina sp. z o.o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie m.in. budynku przeznaczonego na dom spokojnej starości. Decyzją z dnia 30.11.2012 r. odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, podając w uzasadnieniu niespełnianie dwóch warunków określonych w art. 61 ust. 1 upzp:

- brak kontynuacji funkcji (art. 61 ust. 1 pkt 1) oraz brak obsługi komunikacyjnej (art.61 ust. 1 pkt 2),

SKO w Piotrkowie Trybunalskim uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W uzasadnieniu podano m.in., że:

- „Wniosek inwestora (...) obejmuje budowę budynku przeznaczonego na „dom spokojnej starości” z możliwością wykorzystania na pokoje noclegowe i restaurację. W świetle tak sformułowanego wniosku powstaje wątpliwość, którą powinien wyjaśnić organ z inwestorem, jaka będzie rzeczywista funkcja projektowanego budynku. (...) Organ może (...) rozważyć kontynuację funkcji

³ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.)

przez nową zabudowę, jeśli niewątpliwie ustali jej funkcję i zestawii z funkcją zabudowy w terenie analizowanym.

- (--) teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej przez działkę sklasyfikowaną jako droga dojazdowa wewnętrzna. Podnoszona przez organ I instancji okoliczność dotycząca parametrów drogi wewnętrznej, nie ma wpływu na możliwość wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy. Przepisy obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uzależniają (--) wydania takiej decyzji od szerokości czy też jakości drogi wewnętrznej".

Od 2 decyzji wydanych w związku z pozostałymi wnioskami, które nie zostały zrealizowane do końca 2012 r., były odwołania do SKO w Piotrkowie Trybunalskim – jedna z nich została uchylona przez ten organ: (dowód: akta kontroli str. 71-72)

- WGA.6730.22.2012 - Wydano decyzję o warunkach zabudowy. Odwołanie wniosła osoba uznana za stronę postępowania w pierwszej instancji (właściciel działki graniczącej z terenem inwestycji). Decyzją SKO w Piotrkowie Trybunalskim zaskarżona decyzja została uchylona w całości i przekazana do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu wskazano m.in. na to, że:
 - wniosek inwestora nie spełniał wymogów określonych w art. 52 ust. 2 pkt 1 upzp (na załączonej mapie inwestor nie określił granic terenu inwestycji),
 - analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzona przez organ pierwszej instancji była wadliwa (nie wskazano danych dotyczących istniejącej zabudowy odnośnie poszczególnych parametrów, które pozwoliłyby na ustalenie cech nowej zabudowy),
 - przy ustaleniu szerokości elewacji frontowej nastąpiła dowolność ustaleń organu.

W związku z tym, że inwestor poinformował organ I instancji, że rezygnuje z ubiegania się o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, postępowanie administracyjne w tej sprawie zostało umorzone.

W latach 2011-2012 w 11 sprawach zawieszono postępowanie administracyjne ze względu na przystąpienie do sporządzenia i opracowywanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) (art. 62 ust. 1). I tak np.:

(dowód: akta kontroli str. 72-73)

rok 2011:

- Znak: WGA.6730.20.2011 - wniosek o ustalenie warunków zabudowy wpłynął do Urzędu dnia 23.05.2011 r. Postępowanie zawieszono do czasu uchwalenia mpzp, nie dłużej jednak niż do dnia 22.02.2012 r., z uwagi na przystąpienie do sporządzenia i opracowywanie mpzp. W okresie zawieszenia postępowania, dla terenu na którym były położone działki objęte wnioskiem opracowano mpzp, zatwierdzony uchwałą Nr XVII/121/11 RM w Bełchatowie z dnia 24.11.2011 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 11.01.2012 r., poz. 10). W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 14.02.2012 r. postępowanie wznowiono, a następnie decyzją wydaną z up. Prezydenta Miasta Bełchatowa, z tego samego dnia postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy umorzono.
- Znak: WGA.6730.23.2011 - wniosek Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej z Bełchatowa o ustalenie warunków zabudowy wpłynął do Urzędu dnia 8.06.2011 r. i dotyczył przebudowy węzła ciepłego oraz zmiany sposobu użytkowania części budynku w którym ten węzeł się mieścił, tj. przeznaczenia go na cele usługowo-handlowe. Postanowieniem z dnia 25.08.2011 r. postępowanie zawieszono do czasu uchwalenia mpzp, który w tym czasie przygotowywany był

do publicznego wglądu. W piśmie z dnia 25.10.2011 r. inwestor zwrócił się o odwieszenie postępowania, uzasadniając to m. in. koniecznością wykonania remontu budynku przed sezonem grzewczym 2012/2013 i przeprowadzeniem tych prac w ramach ogólnej modernizacji budynku. Postanowieniem z dnia 2.11.2011 r. wznowiono postępowanie w związku z żądaniem strony o którym wyżej mowa, a w dniu 6.12.2011 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy.

- Znak: WGA.6730.24.2011 - analogiczny wniosek tego samego inwestora, z tego samego dnia, dotyczył przebudowy innego węzła cieplnego oraz podobnej zmiany sposobu użytkowania części budynku, w którym ten węzeł się mieścił. Jak poprzednio postępowanie zawieszono do czasu uchwalenia mpzp (tego samego jak w poprzednim przypadku). W tym przypadku inwestor nie wystąpił o odwieszenie postępowania. Postanowieniem z dnia 14.02.2012 r. wznowiono postępowanie z urzędu ze względu na uchwalenie mpzp (nastąpiło to w dniu 24.11.2011 r.) i w tym samym dniu wydano decyzję o jego umorzeniu.

rok 2012:

- Znak: WGA.6730.9.2012 - wniosek o ustalenie warunków zabudowy wpłynął do Urzędu dnia 1.02.2012 r. i dotyczył inwestycji polegającej na adaptacji i zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i gospodarczego na cele usługowe. Postępowanie zawieszono postanowieniem z dnia 7.03.2012 r. Jako uzasadnienie podano, że w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Bełchatów* przewidziano inny sposób zagospodarowania przedmiotowego terenu niż ujęty we wniosku inwestora (teren położony w przewidywanym pasie drogowym południowej obwodnicy miasta). Teren, o którym wyżej mowa, jest położony na obszarze objętym opracowywanym mpzp, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIII/97/11 RM w Bełchatowie z dnia 22.09.2011 r. Do dnia niniejszej kontroli NIK zawieszone postępowanie administracyjne nie zostało wznowione.

Jak podano w tabeli zamieszczonej na początku niniejszego punktu wystąpienia pokontrolnego liczba spraw załatwionych (zakończonych wydaniem decyzji o warunkach zabudowy) w czasie przekraczającym termin podany w art. 35 § 3 Kpa, tj. 2 miesiące, wynosiła:

- rok 2011 - 21 spraw (na ogólną liczbę 68 spraw z tego zakresu)
- rok 2012 - 6 spraw (na ogólną liczbę 51 spraw z tego zakresu)

Z przeprowadzonej analizy 10 takich spraw (wykazanych w *Rejestrze decyzji o warunkach zabudowy* - pozycje nr: 7, 13, 14, 21 i 41 w roku 2011 i pozycje nr: 6, 8, 37, 38 i 42 w roku 2012) wynika, że: (dowód: akta kontroli str. 73)

- Sprawa - znak: WGA.6730.6.2012:
 - Wniosek o ustalenie warunków zabudowy wpłynął do Urzędu dnia 23.01.2012 r.;
 - Zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 31.01.2012 r. strony (5 stron) otrzymały (doręczono im) w dniu 3.02.2012 r., a jeden odbiorca w dniu 8.02.2012 r.;
 - W dniu 22.02.2012 r. ustalono (notatka służbowa), że:
 - inwestor dostarczy koncepcję urbanistyczno-architektoniczną przedsięwzięcia,
 - prace nad projektem decyzji zostaną wstrzymane (na prośbę inwestora) do dnia 5.03.2012 r. w związku z planowaną zmianą granic przedmiotowej działki;

- Pismem z dnia 21.03.2012 r. zwrócono się do wnioskodawcy o uzupełnienie wniosku o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną przedsięwzięcia;
- Koncepcja o której wyżej mowa wpłynęła w dniu 12.04.2012 r.;
- W piśmie z dnia 13.04.2012 r. przeproszono inwestora za niezalatwienie sprawy w terminie, podano przyczyny tego stanu (duża ilość spraw, konieczność przeprowadzenia dodatkowych postępowań wyjaśniających oraz uzgadnianie z instytucjami określonymi w upzp) oraz wyznaczono na dzień 31.05.2012 r. nowy termin załatwienia sprawy;
- W dniu 20.04.2012 r. projekt decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy został przekazany do Wydziału Inżynierii UMB z prośbą o wydanie opinii w zakresie obsługi komunikacyjnej (wydano ją w dniu 25.04.2012 r.);
- Pismem z dnia 20.04.2012 r. poinformowano strony (6 adresatów) o tym, że materiał dowodowy daje podstawę do wydania decyzji oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją i wypowiedzenie się w tej sprawie, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia. Pięciu adresatów otrzymało przesyłki w dniu 25.04.2012 r., a w jednym przypadku (PCK Zarząd Okręgowy w Łodzi) brak było (zaginięło) zwrotnego potwierdzenia odbioru przesyłki o której wyżej mowa. Pracownik Urzędu, na podstawie rozmowy telefonicznej przeprowadzonej w dniu 25.05.2012 r. z ww. adresatem ustalił, że przesyłka została odebrana w dniu 26.04.2012 r. W wyjaśnieniu Beaty Soboń, głównego specjalisty ds. architektury i urbanistyki (z up. Prezydenta Miasta Bełchatowa wydała decyzję w tej sprawie) podano, że brak potwierdzenia odbioru przesyłki (a także zwrotu nieodebranej korespondencji) dawał podstawę aby sądzić, że przesyłka mogła być awizowana (nawet dwukrotnie). (dowód: akta kontroli str. 99)
- Decyzję o warunkach zabudowy wydano w dniu 30.05.2012 r.

W przypadku pozostałych zbadanych spraw, podobnie jak w przypadku opisanej powyżej sprawy:

- powiadamiano wnioskodawców o przyczynach zwłoki i nowym terminie załatwienia sprawy (art.36 Kpa),
- wzywano inwestorów do uzupełnienia wniosków (art. 64 § 2 Kpa),
- projekty decyzji o warunkach zabudowy sporządzała osoba wpisana na listę samorządu zawodowego architektów (członek Okręgowej Izby Architektów w Łodzi, Nr LO 0448)

Rejestr decyzji o warunkach zabudowy zawierał dane określone załączniku nr 1 do rozporządzenia 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 publicznego⁴.

(dowód: akta kontroli str. 74)

Ustalono
nieprawidłowości

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

W przypadku sprawy: WGA.6730.9.2012 (opisanej we wcześniejszej części) postępowanie administracyjne zawieszono i do dnia kontroli NIK (do dnia 15.01.2012 r. upłynęło ponad 11 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy) zawieszone postępowanie administracyjne nie zostało wznowione. Art. 62 ust. 1 upzp stanowi, że *postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9*

⁴ Dz. U. Nr 130, poz. 1385

miesiący od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli (...) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.

W złożonym w tej sprawie wyjaśnieniu Beaty Soboń, głównego specjalisty ds. architektury i urbanistyki, która z up. Prezydenta Miasta Bełchatowa wydała postanowienie o zawieszeniu postępowania, podano, że przedmiotowa działka, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, znajduje się w obrębie skrzyżowania: obwodnicy południowej miasta, projektowanej w ciągu drogi powiatowej nr 193E (drogi głównej, stanowiącej obwodnicę zewnętrzną miasta) i drogi wojewódzkiej (ciąg ul. Wojska Polskiego – ul. Ampera, od ul. Armii Krajowej do granic miasta), które są kluczowymi dla miasta drogami publicznymi, mającymi za zadanie m. in. wyprowadzenie ruchu wewnętrznego i docelowego z miasta oraz przeniesienie ruchu zewnętrznego i tranzytowego, w tym ciężkiego, w celu odciążenia ruchu miejskiego. W wyjaśnieniu tym podano dalej, że przedłużanie terminu w zakresie wznowienia postępowania miało na celu zabezpieczenie zarówno interesu publicznego (utrzymanie ww. pasa drogi publicznej, konsekwentnie zabezpieczanego w planach miejscowych od 1991 r., potwierdzone ustaleniami opracowywanego projektu planu), jak i interesu inwestora – osoby zamierzającej nabyć ww. nieruchomość celem prowadzenia działalności gospodarczej, która byłaby niemożliwa lub w dużym stopniu ograniczona, poprzez ustalenia planu miejscowego. Postanowieniem z dnia 15.01.2013 r. wznowiono postępowanie administracyjne, zmierzające do wydania decyzji odmownej w przedmiotowej sprawie.
(dowód: akta kontroli str. 25-27)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

4. Ocena realizacji dochodów Miasta Bełchatowa z tytułu opłat planistycznych

Opis stanu faktycznego

4.1. W uchwalanych planach miejscowych ustalano jednorazową opłatę planistyczną, o której jest mowa w art. 36 ust. 4 upzp. I tak np. w przypadku planu miejscowego części osiedla Politanice w Bełchatowie, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/233/12 RM w Bełchatowie z dnia 27.09.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 3478), stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowaną uchwaleniem planu ustalono w wysokości:

1) 30 % dla terenów, oznaczonych symbolem:

- MN(u) (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej),
- RM (tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jako przeznaczenie podstawowe),
- MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako przeznaczenie podstawowe),
- MN, RU(u) (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej),

- PU(mn) (tereny usługowo-produkcyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
- U (tereny zabudowy usługowej, jako przeznaczenie podstawowe),
- R (tereny użytkowania rolniczego, jako przeznaczenie podstawowe).

2) 1 % dla terenów pozostałych.

W analogiczny sposób ustalano jednorazową opłatę planistyczną w innych planach miejscowych uchwalanych w okresie objętym kontrolą. Stawka procentowa wynosiła 30% lub 1%. Stawkę w wysokości 1% ustalano dla takich terenów jak np.:

- tereny zieleni publicznie dostępnej i wód powierzchniowych,
 - tereny zieleni izolacyjnej i parkingów jednopoziomowych nadziemnych.
- (dowód: akta kontroli str. 75)

Z tabeli zamieszczonej poniżej wynika, że w 2011 r. wydano 31 decyzji o opłacie planistycznej, a w 2012 r. 19 takich decyzji. Z analizy 10 decyzji wydanych w tych sprawach (poz. 3, 11, 25, 26 i 31 w wykazie spraw z tego zakresu z 2011 r. oraz poz. 1, 3, 6, 9 i 10 w wykazie spraw z tego zakresu z 2012 r.) wynika, że:

- ustalane w decyzjach wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości, spowodowanej uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą były określane na podstawie stawki procentowej ustalonej w tych planach,
 - wzrost wartości nieruchomości ustalano na podstawie sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego,
 - nie było przypadków zawieszania postępowań oraz uchylania decyzji o opłatach.
- (dowód: akta kontroli str. 76)

I tak np. (poz. 10 w wykazie spraw z 2012 r.):

- Wypis z aktu notarialnego z dnia 23.07.2012 r. (Repertorium A Nr 2507/2012) dotyczący zbycia nieruchomości (obręb 5 m. Belchatowa działka nr 850 o pow. 0,0874 ha) wpłynął do Urzędu 7.08.2012 r.
 - Operat szacunkowy ww. nieruchomości został sporządzony 27.09.2012 r. przez Rzeczoznawcę Majątkowego Małgorzatę Śpionek-Górecką (upr. nr 4223). Podstawą do sporządzenia wyceny była umowa 069/12 na wykonywanie operatów szacunkowych zawarta 6.02.2012 r. pomiędzy ww. rzeczoznawcą a Miastem Belchatów oraz zlecenie z dnia 27.08.2012 r. na wykonanie wyceny. Wartość prac objętych zleceniem wynosiła 676,50 zł brutto.
 - Z ww. operatu wynika, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wzrosła po zmianie planu miejscowego z 420,8 tys. zł do 427,2 tys. zł. Uwzględniając stawkę procentową w wysokości 30%, opłatę planistyczną określono na 1.920,0 zł.
- (dowód: akta kontroli str. 76)

Liczbę wydanych w latach 2011 – 2012 decyzji o opłacie planistycznej, wysokość tych opłat i kwoty uzyskanych z tego tytułu dochodów podano w poniższej tabeli:

(dowód: akta kontroli str. 19)

	Rok 2011	Rok 2012
Liczba decyzji ustalających opłatę planistyczną	- 31 decyzji , w tym: - 4 decyzje wydane w związku z art. 37 ust.7 upzp.	- 19 decyzji , w tym: - 1 decyzja wydana w związku z art. 37 ust.7 upzp.
Wysokość opłat ustalonych decyzjami	- 519.506,80 zł, w tym: - 417.645,30 zł w związku z decyzjami wydanymi na podstawie art. 37 ust. 7 upzp	- 171.787,90 zł, w tym: - 94.661,10 zł w związku z decyzją wydaną na podstawie art. 37 ust. 7 upzp
Uzyskane dochody z powyższego tytułu	- 74.008,30 zł.	- 94.458,80 zł.

Jak wynika z powyższej tabeli:
w 2011 r.:

- ustalone w decyzjach wysokości opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu miejscowego wynosiły 519.506,80 zł, w tym 417.645,30 zł w związku z decyzjami wydanymi na podstawie art. 37 ust. 7 upzp (ta ostatnia kwota przypada do zapłaty po zbyciu nieruchomości),
- różnica ww. kwot, tj. 101.861,50 zł stanowiła należną kwotę dochodów (została ustalona w związku ze zbyciem nieruchomości), z czego do końca 2011 r. zapłacono 74.008,30 zł.

Podobna sytuacja miała miejsce w 2012 r.

4.2. Liczbę dłużników zalegających z zapłatą naliczonych i wymagalnych opłat planistycznych podano w poniższej tabeli: (dowód: akta kontroli str. 18)

Stan na:	Liczba dłużników	Kwota zaległości (w zł)
31.12.2011 r.	9	35.432,33
31.12.2012 r.	6	12.269,99

Z 6 dłużników (osoby fizyczne) posiadających zaległości na koniec 2012 r., 3 posiadało zaległości powyżej 1 tys. zł. Egzekucja zaległości od tych ostatnich przebiegała następująco (poniżej podano inicjały dłużników):

(dowód: akta kontroli str. 78)

- W.M. - zaległość na 31.12.2012 r. - 5.442,36 zł
W dniu 12.08.2009 wystawiono upomnienie. W dniu 11.09.2009 r. wystawiono tytuł wykonawczy SW-10-002/09 obejmujący należność główną w kwocie 7.617,50 zł, odsetki liczone do dnia zapłaty włącznie oraz koszty upomnienia. Egzekucję prowadzi Naczelnik Urzędu Skarbowego w Bełchatowie. Do dnia 31.12.2012 r. w wyniku egzekucji komorniczej spłacone zostały: należność główna 2.175,14 zł, odsetki 1.072,21zł.
- P.S. - zaległość na 31.12.2012 r. - 3.631,20 zł
W dniu 28.02.2012 wystawiono upomnienie. W dniu 21.09.2012 r. wystawiono tytuł wykonawczy SW-10-022/12 obejmujący należność główną w kwocie 3.631,20 zł, odsetki liczone do dnia zapłaty włącznie oraz koszty upomnienia. Postanowieniem z dnia 27.12.2012 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego w

Belchatowie wstrzymał z urzędu postępowanie egzekucyjne z uwagi na zbieg egzekucji i przekazał do Sądu Rejonowego w Belchatowie. Sąd Rejonowy w Belchatowie pismem z dnia 09.01.2013 r. przekazał postanowienie o zbiegu egzekucji do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa. Do dnia 31.12.2012 r. nie wyegzekwowano powstałych zaległości.

- I.P. - zaległość na 31.12.2012 r. - 1.996,20 zł.

Dłużnik wskazał urzędowi adres zamieszkania w Niemczech miejscowość Wiesbaden. Jednocześnie przedłożył udzielone pełnomocnictwo dla Pani K.W. do doręczeń. W dniu 19.02.2010 r. wystawiono upomnienie, które doręczono pełnomocnikowi. Do dnia 31.12.2012 r. nie dokonano wpłaty zaległej opłaty planistycznej. W wyjaśnieniu Dyrektor Wydziału Finansowego Anny Graczyk w tej sprawie podano co następuje: (dowód: akta kontroli str. 78-79)

„W związku z faktem, iż zobowiązana mieszka za granicą egzekucja komornicza możliwa byłaby na podstawie Działu I, Rozdziału 7 Ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji – udzielanie pomocy obcemu państwu oraz korzystanie z jego pomocy przy dochodzeniu należności pieniężnych. Jednak zgodnie z art. 66a. przepisy tego rozdziału stosuje się przy udzielaniu pomocy obcemu państwu lub korzystaniu z jego pomocy w sprawach dotyczących należności pieniężnych, o których mowa w art. 2 § 1 pkt 8 i 9 ustawy, jeżeli ratyfikowana umowa międzynarodowa, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowi inaczej. (...) Opłata planistyczna podlega egzekucji administracyjnej na podstawie art. 2 § 1 pkt 1a ustawy, a więc nie ma do niej zastosowania Rozdział 7 Ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji – udzielanie pomocy obcemu państwu oraz korzystanie z jego pomocy przy dochodzeniu należności pieniężnych.”

Do dnia 31.12.2012 r. nie dokonywano umorzeń ani odpisów przedawnionych opłat planistycznych należnych Miastu Belchatów. (dowód: akta kontroli str. 97)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

5. Załatwianie spraw roszczeniowych związanych z uchwaleniem lub zmianą planów miejscowych.

Opis stanu
faktycznego

5.1. W badanym okresie (lata 2011-2012) właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości nie zgłaszali roszczeń, o których mowa w art. 36 upzp.

(dowód: akta kontroli str. 17)

5.2. W latach objętych kontrolą przedstawione były na sesjach Rady Miejskiej w Belchatowie informacje (art. 37 ust. 8 upzp) o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 upzp, i wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7:

(dowód: akta kontroli str. 53-60)

- w dniu 24.11.2011 r. (XVII sesja) - informacja za okres 30.11.2010 – 31.10.2011,

- w dniu 29.11.2012 r. (XXXI sesja) - informacja za okres 1.11.2011 – 31.10.2012.

5.3.1. Druga edycja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Belchatowa, zatwierdzona w styczniu 2010 r. (patrz pkt. 2.1 wystąpienia pokontrolnego) podzieliła obszar miasta na 8 jednostek urbanistycznych. W obrębie każdej z wydzielonych jednostek wyznaczono tereny, wskazane na rysunku studium, oznaczone symbolami. Tereny, o których mowa powyżej podzielono na trzy główne kategorie:

- 1) przeznaczone do urbanizacji (to znaczy z możliwością realizacji zabudowy) – zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej, produkcyjno-usługowej i tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele zabudowy mieszkaniowej oraz na cele inwestycji produkcyjno-usługowych;
- 2) tereny otwarte podstawowego układu przyrodniczego miasta oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej (to znaczy bez możliwości realizacji zabudowy lub z możliwością realizacji zabudowy w bardzo ograniczonym zakresie) – tereny lasów i proponowanych zalesień, tereny rolne, zieleni urządzonej, cmentarzy, tereny otwarte systemu dolinnego, ogródki działkowe;
- 3) tereny i obiekty obsługi infrastruktury technicznej – obsługujące obszary zurbanizowane. (dowód: akta kontroli str. 45-46)

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych rodzajów terenów zostały skonstruowane w taki sposób, że dla każdego z terenów wskazano podstawowy kierunek przeznaczenia - zawierający katalog możliwych przeznaczeń, realizujący ustalony kierunek oraz dopuszczalne kierunki przeznaczenia wraz ze wskazaniem dopuszczalnego zakresu zmian i ograniczenia zmian przeznaczenia w formie zakazów. W wyjaśnieniu Dyrektora WGiA odnośnie powierzchni zarezerwowanej w studium i planach miejscowych na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z tym chłonności mieszkańców podano co następuje:

„(...) W obowiązującym studium łączna powierzchnia terenów o podstawowym kierunku przeznaczenia: zabudowa śródmiejska oraz zabudowa mieszkaniowa to 1206,9 ha. Na obszarach, dla których w studium ustalono kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa – w planach miejscowych mogą się znaleźć wszystkie rodzaje przeznaczeń (...) od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przez zieleni urządzonej (parki, skwery) po stacje paliw. Biorąc po uwagę powyższe, nie jest możliwe określenie chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej na podstawie studium – dlatego też taka wartość nie była na etapie studium liczona. W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową są przeznaczone obszary o łącznej powierzchni 653,9 ha. (...)”

(dowód: akta kontroli str. 46)

5.3.2. W skład dokumentacji planistycznej związanej z planami miejscowymi wchodziła również prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiany). Prognozy takie były sporządzane na okres 10 lat. I tak np.: (dowód: akta kontroli str. 82)

- W skład dokumentacji planistycznej planu miejscowego fragmentu miasta Belchatowa – obszaru osiedla Dolnośląskiego (uchwalonego 24.11.2011 r.) wchodziła Prognoza o której wyżej mowa, sporządzona w październiku 2011 r. Uwzględniono w niej:

- obciążenia finansowe gminy związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych,

- obciążenia finansowe związane kosztami budowy infrastruktury – dróg i parkingów.

Dla określenia wartości bieżącej przyszłych opłat zdyskontowano je na rok sporządzenia prognozy. W części III Prognozy (wyniki końcowe) podano, że prognozowane skutki finansowe uchwalenia przedmiotowego planu wiążą się z wydatkami w wysokości około 2.538 tys. zł (1.178,7 tys. zł wykup nieruchomości i 1.358,3 tys. zł budowa infrastruktury).

W wyjaśnieniu Dyrektora WGiA podano, że:

„(...) Przedstawiając Radzie Miejskiej do rozpatrzenia projekty uchwał w sprawie zatwierdzeń m.p.z.p. w uzasadnieniu są podawane wartości wynikające z prognoz skutków finansowych, tak by radni mieli świadomość skutków jakie rodzi zatwierdzenie planu. Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna do żadnego z przedstawianych jej projektów planów nie wносиła uwag odnoszących się do finansowania skutków planów miejscowych. Do m.p.z.p. nie były sporządzane opracowania eksperckie inne niż prognozy: środowiskowa oraz skutków finansowych – z uwagi na to, że nie są one wymagane przepisami obowiązującego prawa z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.” (dowód: akta kontroli str. 46)

IV. Uwagi i wnioski

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 Kontroli⁵, wnosi o:

1. Przestrzeganie terminów dotyczących okresu zawieszenia postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia warunków zabudowy, ze względu na przystąpienie do sporządzenia i opracowywania planu miejscowego.
2. Zrealizowanie obowiązku prowadzenia rejestru wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych, stosownie do art. 31 ust. 1 upzp.

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

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

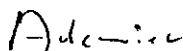
Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

⁵ Dz.U. z 2012 r., poz.82

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.

Łódź, dnia 7 marca 2013 r.

Kontroler
Ryszard Adamiec
gl. specj. k.p.



.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi

Z up. Dyrektora
Andrzej Cieniewski
Wicedyrektor



.....
podpis