



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Tekst ujednolicony

Poznań, dnia 7 września 2010 r.

LPO-4101-07-02/2010

P/10/110

Pan **Tomasz Kałużny**

Burmistrz Miasta i Gminy Września

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu skontrolowała w Urzędzie Miasta i Gminy we Wrześni („Urzędzie”) realizację zadań w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 2 czerwca 2010 r. W związku z tą kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli, którego podpisania odmówił Pan Burmistrz pismem z dnia 31 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli – na podstawie art. 60 ustawy o NIK – przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizacją objętych kontrolą zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie negatywnie oceniając przyjmowanie wpłat na poczet sfinansowania kosztów ich sporządzenia od podmiotów zainteresowanych uchwaleniem planów.

1. Polityka przestrzenna miasta i gminy Września została określona w *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, uchwalonym przez radę miasta i gminy w dniu 27 września 1999 r., a następnie zmienionym w dniach 9 lipca 2003 r. i 15 maja 2008 r. Aktualizacja *studium* przeprowadzona w okresie objętym kontrolą dotyczyła m. in. obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, pod obiekty handlowe o powierzchni powyżej 400 m², zadań służących realizacji publicznych celów ponadlokalnych, zmian przeznaczenia terenów głównie pod obszary aktywizacji gospodarczej, zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

Do dnia zakończenia kontroli NIK, w obecnej kadencji rady miasta (2006-2010) nie została przeprowadzona ocena aktualności *studium* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („*mpzp*”), wymagana przepisem art. 32 ust. 1 *ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*² („*u_pzp*”). Z wyjaśnień Pana Burmistrza, złożonych w trakcie kontroli NIK, wynika, że przeprowadzenie takiej analizy zostało zaplanowane pod koniec kadencji, analogicznie do analizy przeprowadzonej we wrześniu 2006 r.

2. Objęcie *mpzp* stosunkowo niewielkiej powierzchni miasta i gminy, w sytuacji intensywnego rozwoju indywidualnej zabudowy, nie dawało gwarancji prowadzenia jednolitej polityki zagospodarowania oraz ładu przestrzennego gminy. Sytuacja taka mogła stwarzać ryzyko kształtowania zagospodarowania przestrzeni według potrzeb indywidualnych inwestorów, a więc nie zawsze z uwzględnieniem potrzeb publicznych, gwarantowanych przepisami prawa miejscowego jakimi są *mpzp*.

Obszar objęty *mpzp* stanowił zaledwie 3,86% powierzchni gminy (855,7583 ha), co było następstwem przyjętej przez organy miasta i gminy praktyki opracowywania *mpzp* dla niewielkich obszarów. Według stanu na dzień 2 czerwca 2010 r. uchwalono 70 *mpzp*, a do czasu zakończenia kontroli NIK w trakcie realizacji pozostawało 14 projektów *mpzp* dla terenów obejmujących 0,84% łącznej powierzchni gminy (186,85 ha).

3. Spośród 10 postępowań w sprawie uchwalenia *mpzp*, które objęto szczegółowym badaniem, dwa zakończyły się przed upływem roku, pięć przed upływem dwóch lat, a trzy po upływie trzech lat od daty uchwały Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia *mpzp*.

4. Projekty *mpzp* zostały opracowane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje, a następnie zaopiniowane przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną („*GKUA*”).

NIK pozytywnie ocenia przestrzeganie rozdzielenia funkcji opiniodawczej *GKUA* od funkcji wykonawczej zespołu projektującego *mpzp* (nie zostały stwierdzone przypadki opracowywania projektów kontrolowanych *mpzp* przez zespół autorski, w którego skład wchodził członek *GKUA*).

² Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

5. Badane *mpzp* były one zgodne z zapisami *studium* w zakresie kierunków zmian przeznaczenia terenów.

6. W okresie objętym kontrolą aż 88% pozwoleń na budowę zostało wydanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (878 decyzji o warunkach zabudowy na 996 pozwoleń na budowę).

Na podstawie szczegółowej analizy dokumentacji dotyczącej 12 pozwoleń na budowę wydanych na podstawie *mpzp* (10% ogółem wydanych pozwoleń na budowę), NIK pozytywnie ocenia zgodność funkcji planowanej inwestycji z przeznaczeniem terenu określonym w *mpzp*.

7. NIK negatywnie ocenia przyjmowanie od podmiotów zainteresowanych uchwaleniem *mpzp* wpłat na poczet sfinansowania kosztów ich sporządzenia. Taki sposób finansowania *mpzp* był nielegalny w świetle przepisów art. 21 ust. 1 *u_pzp*. Wydatki budżetowe poniesione w kontrolowanym okresie na opracowanie *mpzp* wyniosły 287.530,2 zł, z czego kwota 179.648 zł stanowiła partycypację wnioskodawców w sprawie *mpzp*.

NIK nie stwierdziła przypadków uzależnienia wszczęcia procedury od wpłaty na poczet wydatków związanych ze sporządzeniem planu.

8. W latach 2007-2010 (do 2 czerwca) w *Urzędzie* wydane 1.223 decyzje o warunkach zabudowy. Decyzje zaewidencjonowane były w rejestrach decyzji o warunkach zabudowy lub rejestrach decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do wzorów określonych odpowiednio w załącznikach nr 1 i 3 do *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego*³.

Jednak nie były one prowadzone w sposób rzetelny, gdyż brak było wpisów dotyczących streszczenia treści decyzji, a wpisy odnośnie decyzji nie były dokumentowane chronologicznie.

9. Na przykładzie losowo wybranych 30 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (20% ogółem wydanych decyzji), NIK ustaliła, że z naruszeniem przepisu art. 53 ust. 1 *u_pzp* w 19 postępowaniach administracyjnych *Urząd* nie poinformował na piśmie inwestorów, właścicieli lub użytkowników wieczystych o wszczęciu postępowań, a w 7

³ Dz. U. Nr 130, poz. 1385.

przypadkach nie zostały przesłane właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości, na których miały być usytuowane inwestycje, decyzje kończące postępowania. Z kolei 23 decyzje zostały wydane z przekroczeniem trzydziestodniowego terminu określonego art. 35 *ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego*⁴.

Ponadto z naruszeniem przepisu art. 53 ust. 4 *u_pzp*, projekty trzech decyzji nie zostały uzgodnione z właściwymi zarządcami dróg. Niezgodnie z przepisami art. 57 ust. 4 *u_pzp*, 8 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zostało przesłanych marszałkowi województwa z opóźnieniem, po upływie 7 dni od daty ich wydania. W skrajnych przypadkach opóźnienie wyniosło 126 i 569 dni.

O nierzetelności prowadzonych działań świadczy również to, że jedna z decyzji (wydana w dniu 9 lipca 2009 r.) nie została ujęta w rejestrze wydanych decyzji oraz nie przesłano jej do urzędu marszałkowskiego. Zaniechanie to zostało uzasadnione tym, że przedmiotowa decyzja dotyczyła zmiany decyzji, którą uznano za nieistotną.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) podjęcie działań w celu zapewnienia prowadzenia postępowań administracyjnych w sprawie wydawania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z procedurą określoną w *u_pzp* i w *Kodeksie postępowania administracyjnego*,
- 2) podjęcie działań w celu zaprzestanie finansowania wydatków budżetowych z tytułu sporządzania *mpzp* z wpłat wnoszonych przez wnioskodawców opracowania planów,
- 3) wywiązywanie się z obowiązku terminowego przysyłania marszałkowi województwa wszystkich decyzji o warunkach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 4) prawidłowe i rzetelne prowadzenie rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza – w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego – informacji o sposobach wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu ich realizacji albo o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na

⁴ Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.

piśmie dyrektorowi delegatury NIK w Poznaniu umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 *ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.