



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 19 lipca 2010 r.

**LPO-4101-07-02/2010**  
P/10/110

**Pan Zbigniew Kosmatka**  
Prezydent Miasta Piły

Na podstawie art. 2 ust. 2 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*<sup>1</sup>, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu skontrolowała w Urzędzie Miasta w Pile (dalej „*Urząd*”) realizację zadań w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego w latach 2007-2010 (I półrocze). W związku z tą kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 2 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli – na podstawie art. 60 *ustawy o NIK* – przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

Najwyższa Izba Kontroli – pomimo stwierdzonych nieprawidłowości – pozytywnie ocenia postępowanie *Urzędu* w związku z realizacją objętych kontrolą zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

1. Polityka przestrzenna miasta Piła określona została w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przez radę miasta w dniu 23 kwietnia 1996 r., a następnie zmienionym w dniu 24 stycznia 2006 r.

Stosownie do obowiązków określonych przepisami art. 32 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>2</sup> (dalej: „*u\_pzp*”), w 2009 r. prezydent przekazał radzie wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz opracowywania wieloletnich programów ich sporządzania. Rada miasta – uchwałą z dnia 27 października 2009 r. – uznała nieaktualność studium w części p. n. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy” (obowiązującej od kwietnia 1996 r.), w szczególności ze względu na zmiany uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy, zmiany przepisów dotyczących ochrony przyrody

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

oraz środowiska, a także zmiany przebiegu inwestycji ponadlokalnych. Zaznaczyć należy, iż w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („mpzp”), sporządzonym na podstawie przepisu art. 32 ust. 1 *u\_pzp*, przystąpienie do sporządzenia nowego studium zaplanowano na 2011 r.

2. W latach 2008-2009 rada miasta dwukrotnie dokonała oceny aktualności *mpzp*, uznając za aktualne 118 planów spośród obowiązujących 127. NIK pozytywnie ocenia wykorzystywanie tych ocen w pracach *Urzędu* nad opracowaniem *mpzp*, co znalazło odzwierciedlenie w zmianie 9 planów.

3. NIK pozytywnie ocenia organizację oraz tryb działania gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej („*GKU-A*”), działającej od 2003 r. jako organ opiniujący i doradczy prezydenta miasta. W latach 2007-2010 (do 30 kwietnia) przedmiotem 21 posiedzeń *GKU-A* było wydanie oceny aktualności studium, *mpzp* oraz projektów *mpzp*. Opinie każdorazowo uwzględniane były przy uchwalaniu tych dokumentów przez radę miasta.

4. NIK pozytywnie ocenia objęcie *mpzp* znaczącej powierzchni obszaru miasta, mianowicie 83,6% tego obszaru.

W latach 2007-2010 (I półrocze) rada miasta podjęła łącznie 52 uchwały o przystąpieniu do sporządzenia *mpzp* dla obszaru 190,36 ha oraz sporządzenia zmian *mpzp* na obszarze 254,44 ha. Uwzględniając prace podjęte przed dniem 1 stycznia 2007 r., w okresie objętym kontrolą uchwalonych zostało łącznie 55 *mpzp*, dotyczące powierzchni 184,93 ha. W wyniku tych działań powierzchnia gminy objęta *mpzp* zwiększyła się z 8.403,88 ha (81,8%) według stanu na dzień 1 stycznia 2007 r. do 8.588,81 ha (83,6%) według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r.

Szczegółowa kontrola 10 *mpzp* wykazała, że zostały one opracowane przez pracowników *Urzędu* w sposób odpowiadający procedurom określonym przepisem art. 17 *u\_pzp*, a następnie uchwalone przez radę miasta po stwierdzeniu ich zgodności z ustaleniami studium.

5. W granicach administracyjnych miasta Piła są obszary – o łącznej powierzchni 251,3 ha – dla których istnieje obowiązek sporządzenia *mpzp*, stosownie do wymogu nałożonego art. 10 ust. 2 pkt 8 *u\_pzp*. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r., nie została zakończona procedura opracowywania *mpzp* dla terenu o powierzchni 52 ha, należącego do tych obsza-

rów, mimo iż uchwała o przystąpieniu do sporządzenia tego planu podjęta została w kwietniu 2006 r. NIK negatywnie ocenia tak długie procedowanie nad przedmiotowym planem.

6. NIK zwraca uwagę na to, że do dnia 30 czerwca 2010 r. nie zostały objęte *mpzp* tereny o łącznej powierzchni zabudowy 1.553,55 ha, stanowiącej 15,1% powierzchni miasta. Z tego powierzchnia 9,1 ha obejmuje obszar zagrożenia powodziowego, co stanowi 2,3% obszaru miasta znajdującego się w strefie zagrożenia powodziowego (według strefy zagrożenia zaktualizowanej w 2009 r.).

7. Warunki zabudowy na terenach nieobjętych *mpzp* określone zostały na podstawie 46 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 309 decyzji o warunkach zabudowy. W latach 2007-2010 (I półrocze) określone zostały warunki zabudowy dla sześciu inwestycji na terenach objętym przystąpieniem do sporządzenia *mpzp*. W sprawach tych Pan Prezydent nie korzystał z możliwości zawieszenia postępowań administracyjnych do czasu zakończenia procedur uchwalenia *mpzp* (i na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy od złożenia wniosków), przewidzianej przepisem art. 62 ust. 1 *u\_pzp*. W konsekwencji – w związku z brakiem zgodności decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami *mpzp* – doprowadziło to do wygaśnięcia jednej decyzji administracyjnej.

Szczegółowa kontrola 10 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 10 decyzji o warunkach zabudowy wykazała, że projekty tych decyzji sporządzane przez pracowników *Urzędu* wpisanych na listę samorządu zawodowego urbanistów albo architektów, a nadto były zgodnie z wymogami w obowiązujących przepisach.

Stosownie do dyspozycji art. 53 ust. 1 *u\_pzp*, w postępowaniach w sprawie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego spełnione były wymogi dotyczące zawiadomiania stron postępowań oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości.

8. NIK negatywnie ocenia sposób dokumentowania przebiegu procedur administracyjnych poprzedzających wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

W toku postępowań administracyjnych w sprawie wydania 3 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 2 decyzji o warunkach zabudowy nie zostały wykonane pisemne analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na których przewidywano realizację inwestycji. Wymóg dokonania analiz nałożony został dyspozycją art. 53 ust. 3 pkt 2 *u\_pzp*. W ocenie NIK wykonane w toku 15 postępowań administracyjnych analizy stanu faktycznego i

prawnego terenów, na którym przewidywano realizację inwestycji, były ogólnikowe. Ich treści nie wyjaśniały bowiem stanu prawnego nieruchomości, w tym nie wskazywały jednostek, z którymi prezydent zobowiązany był – na mocy art. 53 ust. 4 *u\_pzp* – dokonać uzgodnień, a także nie wskazywały stron postępowań w sprawach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wydając 10 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie przeprowadzono też pisemnych analiz warunków i zasad zagospodarowania terenów oraz ich zabudowy, mimo takiego wymogu nałożonego art. 53 ust. 3 pkt 1 *u\_pzp*. Analizy łącznego spełnienia warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy, wymagane art. 61 ust. 1 *u\_pzp*, nie zostały sporządzone w toku 4 spośród 10 objętych kontrolą postępowań administracyjnych. W 6 analizach nie wyjaśniono, czy w sprawach tych wystąpiło łączne spełnienie warunków do ich wydania. W postępowaniach objętych kontrolą *Urząd* nie w pełni dokumentował okoliczności mające znaczenie dla sprawy, co było niezgodne z zasadą określoną w art. 14 oraz art. 72 *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego*<sup>3</sup>. Stwierdzono również, że w aktach spraw brak było dokumentów stanowiących przedmiot analiz lub brak było wskazania jakie dokumenty były brane pod uwagę przed podejmowaniem decyzji.

9. Nie były w rzetelny sposób prowadzone rejestry: ● *mpzp* oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę oraz ● decyzji o lokalizacji celu publicznego. W rejestrach tych brakowało wpisów odnośnie sposobów załatwienia wszystkich wniosków oraz nie było wszystkich danych określonych we wzorach rejestrów podanych w załącznikach do *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 13 maja 2004 w sprawie wzorów rejestrów decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o lokalizacji celu publicznego*<sup>4</sup>.

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

- 1) zapewnienie dokumentowania w formie pisemnej analiz dotyczących indywidualnych spraw z zakresu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz określania warunków zabudowy dla pozostałych inwestycji,
- 2) prowadzenie rejestrów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz rejestru decyzji o warunkach zabudowy w sposób zgodny z przepisami.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta – w terminie 14 dni od daty otrzymania

<sup>3</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.

<sup>4</sup> Dz. U. Nr 130, poz. 1385.

niniejszego wystąpienia pokontrolnego – informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub 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 Prezydentowi prawo zgłoszenia na 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.