



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-002-01/2014

P/14/030

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

ul. Dożynkowa 9H, 61-662 Poznań

T +48 61 655 62 00, F +48 61 655 62 01

lpo@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/14/030 – Zachowanie ładu przestrzennego przy planowaniu i realizacji inwestycji budowlanych
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu
Kontrolerzy	1. Piotr Białka, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 89428 z dnia 18 lutego 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2) 2. Piotr Kręt, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 89429 z dnia 18 lutego 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 3-4)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Poznania, Plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań (Urząd).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Ryszard Grobelny, Prezydent Miasta Poznania.

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹ działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie, w latach 2011-2013.

NIK pozytywnie ocenia działania związane z zachowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej przy planowaniu i realizacji skontrolowanych inwestycji budowlanych. Pozytywną ocenę uzasadnia podejmowanie czynności dla zapewnienia aktualności studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego oraz przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wybrane do kontroli postępowania administracyjne w sprawach o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, warunków zabudowy, a także o udzielenie pozwolenia na budowę, przeprowadzone zostały w terminach i na zasadach określonych w obowiązujących przepisach. Stwierdzono ponadto, że Urząd realizował zadania przewidziane dla organów administracji architektoniczno-budowlanej m.in. w zakresie nadzoru nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. **Przestrzeganie ustalonych kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**
 - 1.1. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania**

Opis stanu
faktycznego

Zadania związane z kształtowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej miasta Poznania realizowane były przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu (Wydział) oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną w Poznaniu (MPU)².

¹ NIK stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości i negatywna.

² Jednostka organizacyjna Miasta Poznania.

Przedmiotem działania MPU było m. in.: opracowywanie projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Poznania oraz prowadzenie procedury formalno-prawnej z tym związanej; wykonywanie badań, studiów, analiz z zakresu zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, prowadzenie rejestru wniosków o sporządzenie lub zmianę Studium oraz rejestru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do zadań Dyrektora Wydziału należało m.in. sprawowanie nadzoru nad MPU poprzez m.in. zatwierdzanie harmonogramów sporządzania projektów planów miejscowych, opiniowanie projektów tych planów i ich akceptowanie każdorazowo przed zaprezentowaniem Prezydentowi, udział w posiedzeniach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Do zadań Wydziału należało m.in. wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, udzielanie informacji urbanistycznej o przeznaczeniu terenów w planach zagospodarowania przestrzennego, wydawanie pozwoleń na budowę lub rozbiórkę oraz zatwierdzanie projektów budowlanych, wydawanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i rozpatrywanie zgłoszeń zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 6-51)

W okresie objętym kontrolą obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Studium) uchwalone przez Radę Miasta Poznania (Rada) w dniu 23 listopada 1999 r., a następnie zmienione uchwałami z dnia 10 lipca 2003 r.³ i 18 lipca 2008 r.⁴

Powodem podjęcia uchwały o przystąpieniu do zmiany Studium⁵ w 2003 r. była zmiana uwarunkowań prawnych wymaganych do opracowania Studium, tj. m.in. wejście w życie ustawy o planowaniu przestrzennym, która, jak wynika z uzasadnienia Uchwały Rady Miasta, zasadniczo zmieniła relacje prawne między Studium, a planami miejscowymi (zamiast wymaganej uprzednio spójności ustaleń planu ze Studium, wprowadzono wymóg zapewnienia zgodności rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium). Ponadto, według oceny dokonanej przez MPU, określone kierunki polityki przestrzennej miasta Poznania i zmiana przepisów prawnych utrudniały opracowanie planów miejscowych dla szeregu obszarów (m.in. terenów przyautostradowych).

Zmiana Studium przeprowadzona w 2008 r. uwzględniała wymagania dotyczące zakresu Studium wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy⁶. Projekt zmiany Studium został uzgodniony z właściwymi organami w trybie określonym w art. 11 pkt. 5 – 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁷ i został wyłożony do publicznego wglądu. W ustawowym czasie do projektu Studium zgłoszono 1.123 uwagi. Prezydent uznając zasadność części uwag uwzględnił je, a pozostałe skierował pod obrady Rady (informacja o sposobie rozstrzygnięcia uwag przez Radę oraz uzasadnienie dokonanego wyboru, w odniesieniu do rozwiązań alternatywnych, stanowiły integralną część podjętej uchwały o zmianie Studium).

³ Uchwała nr XXV/171/IV/2003.

⁴ Uchwała nr XXXII/299/V/2008.

⁵ Uchwały Rady Miasta Poznania z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

⁶ Dz. U. z 2004 nr 118, poz. 1233.

⁷ W brzmieniu obowiązującym do 17 lipca 2010 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 8, poz. 717, ze zm.).

Studium zmienione w 2008 r. uwzględniało uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania określone w art. 10 ww. ustawy. W ramach sporządzania projektu zmiany studium, w związku z nowelizacją ustawy Prawo ochrony środowiska, sporządzono opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Poznania (kwiecień 2004 r.). Wyznaczono także tereny wchodzące w skład obszarów Natura 2000. W zmienionym Studium kontynuowane było wyłączenie z zabudowy terenów lasów, zadrzewień i terenów otwartych, tworzących klinowo – pierścieniowy system zieleni Poznania. Przy sporządzaniu zmiany Studium uwzględniono wnioski, dotyczące przeznaczenia na cele inwestycyjne terenów, które do tej pory w Studium przewidziane były jako rolne. Dotyczyło to głównie obszaru Moraska, Radojewa, Umultowa, Szczepankowa i Sławia oraz terenów wzdłuż zrealizowanej autostrady. Na obszarach tych w zmianie Studium wyznaczono nowe tereny mieszkaniowe i przemysłowo - usługowe.

Studium, po zmianie z 2008 r., wyznaczyło dwa strategiczne kierunki w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania: rozwój funkcji metropolitalnych i wzmożenie działań na rzecz podniesienia znaczenia Poznania w kraju i Europie oraz rozwój funkcji związanych z poprawą jakości życia w mieście. Ponadto, jako wiodące przyjęto następujące kierunki gospodarowania przestrzenią:

- stworzenie możliwości rozwoju atrakcyjnego i aktywnego centrum miasta konkurującego pod względem usług ze zunifikowanymi przestrzeniami, oferowanymi przez wielkie obiekty sieci handlowych i gwarantującego wysoki standard i zwiększenie atrakcyjności zamieszkania,
- podjęcie działań zmierzających do przywrócenia funkcji śródmiejskich obszarom, które mimo centralnego położenia utraciły swe funkcje centrotwórcze;
- promowanie pasm aktywizacji usługowo – produkcyjnej (w tym centrów technologiczno-logistycznych), które będą stanowić potencjalne tereny nowych miejsc pracy, głównie na terenach przyautostradowych, a także wzdłuż planowanej III ramy komunikacyjnej;
- rozwój budownictwa mieszkaniowego - podjęcie działań zapobiegających zwiększaniu się migracji mieszkańców.

(dowód: akta kontroli str. 1603, 2354-2356, 2346)

Zapisane w Studium cele i kierunki rozwoju przestrzennego miasta Poznania są zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zatwierdzonym uchwałą nr XLII/628/2001 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z 26 listopada 2001 r.

Studium uwzględnia cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z ww. planu, tj. lokalizację III ramy komunikacyjnej jako drogi krajowej, rozbudowę portu lotniczego Ławica, przeciwdziałanie dekapitalizacji szlaku żeglownego na rzece Warcie oraz lokalizację nowego portu rzeczno-żeglownego w Poznaniu, lokalizację linii elektroenergetycznych wysokich napięć 220 kV i 110 kV, przebieg poznańskiego odcinka zewnętrznej obwodnicy drogowej Poznania (stanowiącego fragment Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Bliskiego Zasięgu). Do celów publicznych ponadlokalnych zaliczono także wszystkie drogi krajowe i wojewódzkie (z przewidywanymi przekształceniami), a także trasy tramwajowe, rozbudowę dworca autobusowego PKS, dworce miejskie – przesiadkowe. Na podstawie dominującej funkcji zagospodarowania przestrzennego miasta wyróżniono obszary: zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej, śródmiejskiej i rekreacyjnej), przemysłowe i produkcyjno-składowe, usługowe (związane z działalnością administracyjną, oświatową, naukową, kulturalną, sportową,

wypoczynkową i ochroną zdrowia), zieleni miejskiej i rolnicze. Miasto podzielono na strefy funkcjonalno-przestrzenne, dla których określono kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowiące ogólne wytyczne do sporządzania planów miejscowych.
(dowód: akta kontroli str. 1603)

W celu oceny aktualności Studium Prezydent, poprzez Miejską Pracownię Urbanistyczną, która sporządzała projekty analiz, dokonywał oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta. Wnioski z tych analiz, stosownie do art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu przestrzennym⁸, przedstawiano Radzie Miasta. W uchwale Rady Miasta z dnia 24 października 2006 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz planów miejscowych, tj. w okresie obowiązywania Studium z 1999 r. (zmienionego uchwałą Rady z dnia 10 lipca 2003 r.), stwierdzono m.in.: konieczność zmiany i dostosowania struktury Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania do obowiązujących standardów i wymogów prawnych; dysproporcje między wytyczonymi w obowiązującym Studium kierunkami przestrzennego rozwoju miasta Poznania, a ówczesnym stanem zagospodarowania i oczekiwaniami mieszkańców; konieczność dokonania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Powyższe skutkowało kontynuowaniem prac nad zmianą Studium, zgodnie z uchwałą Rady Miasta z dnia 16 grudnia 2003 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania i uchwaleniem przez Radę kolejnej zmiany Studium w dniu 18 lipca 2008 r.

Rada Miasta, uchwałą z dnia 6 lipca 2010 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdziła aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

(dowód: akta kontroli str. 1604-1684, 2354-2356, 2436)

Zgodnie z projektem analizy przygotowanej przez MPU w marcu 2014 r., Studium w obecnym brzmieniu pozostaje aktualne w kontekście wymogów określonych w art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym. Studium nie uwzględnia natomiast zmian uwarunkowań przestrzennych i prawnych rzutujących na politykę przestrzenną miasta Poznania zaistniałych po 18 lipca 2008 r., co spowodowało podjęcie przez Radę uchwały w dniu 20 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania⁹. W uchwale tej wskazano, że od czasu uchwalenia Studium w 2008 roku zmieniły się niektóre uwarunkowania faktyczne i prawne, mające wpływ na aktualność dokumentu, tj. m.in.:

- 1) na mocy ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012¹⁰ oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie wykazu przedsięwzięć EURO 2012¹¹, zrealizowane zostały inwestycje mające istotne znaczenie dla przestrzeni miasta;

⁸ Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm. (dalej: ustawa o planowaniu przestrzennym).

⁹ Nr XLI/612/VI/2012.

¹⁰ Dz. U. z 2010 r. nr 26, poz. 133, ze zm.

¹¹ Dz. U. z 2013 r., poz. 1345.

- 2) weszła w życie ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych¹², która wprowadziła zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) dokonywano zmian granic, zniesienia bądź ustanowienia nowych obszarów ograniczonego użytkowania;
- 4) rozporządzeniem Nr 22/08 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 września 2008 r. został ustanowiony obszar chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”;
- 5) w dniu 22 grudnia 2009 r. zostały ustanowione na mocy Dyrektywy Rady Europy 92/43/EWG specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000: „Biedrusko” PLH300001 i „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005;
- 6) w dniu 12 stycznia 2011 r. na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków został ustanowiony obszar Natura 2000 „Dolina Samicy” PLB300013;
- 7) w 2011 r. zostały ustanowione uchwałami Rady Miasta Poznania trzy użytki ekologiczne: „Traszkі Ratajskie”, „Bogdanka I” i „Bogdanka II”;
- 8) na mocy art. 4 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym tereny zamknięte, ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, nie są wyłączone z kompetencji samorządu w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, jak wynika z uzasadnienia do uchwały Rady, Studium jako opracowanie określające politykę przestrzenną miasta, powinno być ściśle powiązane z innymi dokumentami programowymi Miasta i dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, powstałymi po 2008 r., tj. m.in. ze Strategią rozwoju miasta Poznania do roku 2030 przyjętą uchwałą Rady z dnia 11 maja 2010 r.¹³, planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego przyjętą uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.¹⁴, Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 przyjętą uchwałą Rady Ministrów Nr 239 z dnia 18 grudnia 2011 r.

W okresie 20 grudnia 2013 r. - 24 stycznia 2014 r. projekt Studium został wyłożony do publicznego wglądu.

(dowód: akta kontroli str. 1685-1737, 2357-2362)

Dyrektor Wydziału, podał w złożonych wyjaśnieniach, że monitorowanie przestrzegania ustalonych w Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta odbywa się na etapie realizacji uchwał Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych. Mając na uwadze przyjętą przez ustawodawcę tzw. zasadę zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium, realizacja przyjętej w Studium polityki przestrzennej gminy odbywa się poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dyrektor Wydziału podał ponadto, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jedynym instrumentem gwarantującym realizację przyjętej w Studium polityki przestrzennej gminy (monitoring realizacji tej polityki prowadzony jest od momentu analizowania wniosków o sporządzenie bądź zmianę planu miejscowego, w ramach którego bada się zgodność wnioskowanego sposobu zagospodarowania terenu z ustaleniami Studium). Ponadto, w toku sporządzania planu miejscowego, projekt planu na każdym etapie

¹² Dz. U. z 2010 r. nr 106, poz. 675, ze zm.

¹³ Nr LXXII/990/V/2010.

¹⁴ Nr XLVI/690/10.

jest prezentowany Prezydentowi, a końcowej oceny zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami Studium dokonuje Rada Miasta przed jego uchwaleniem.

(dowód: akta kontroli str. 1194-1227)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Opis stanu
faktycznego

Z obszaru 26.191 ha całkowitej powierzchni miasta, 10.491 ha (40%) zostało objęte planami miejscowymi. Obszar wyznaczony w tych planach pod zabudowę produkcyjną zajmował 84 ha, co stanowiło 0,3% powierzchni miasta Poznania. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wynosiła 1.526 ha (5,8%), w tym zabudowy: jednorodzinnej 1.222 ha (4,7%), wielorodzinnej 303 ha (1,2%), usługowej 825 ha (3,2%).

(dowód: akta kontroli str. 1586-1591, 1596)

W latach 2011-2013 Rada uchwaliła 52 plany miejscowe dla wybranych obszarów miasta o łącznej pow. 3.136 ha. Plany te dotyczyły w większości obszarów nie objętych wcześniej planami miejscowymi. Ww. plany zostały opracowane przez Miejską Pracownię Urbanistyczną, pod kierunkiem uprawnionego pracownika. Miejska Pracownia Urbanistyczna posiadała i stosowała formalne procedury organizacyjne sporządzania planów miejscowych¹⁵.

Według stanu na dzień zakończenia kontroli¹⁶, w opracowaniu znajdowało się 110 kolejnych planów miejscowych, obejmujących 28% całkowitej powierzchni miasta, w tym 51 planów do których sporządzenia przystąpiono w latach 2011-2013.

(dowód: akta kontroli str. 135-758, 1586-1591, 1711-1717, 1829-1832)

Tereny, dla których Miasto planowało i sporządzało miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym tereny o potencjalnych walorach inwestycyjnych, typowane były na podstawie analiz wniosków o sporządzenie planów i analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania, wykonywanej w trybie art. 32 ustawy o planowaniu przestrzennym. Ponadto, wynikały one z przeprowadzanych analiz wykonywanych w trakcie prac nad Studium, analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium (art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu przestrzennym).

W typowaniu ww. terenów uwzględniano wydane decyzje o warunkach zabudowy (Miejska Pracownia Urbanistyczna występowała do Wydziału o informacje dot. wydanych decyzji).

(dowód: akta kontroli str. 145-758, 1244-1268, 1833-1853)

W odniesieniu do obszarów dla których, na podstawie art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu przestrzennym, obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzono i przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego dla obszaru lotniska Ławica (art. 55 ust. 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze¹⁷). Na części lotniska Ławica obowiązywał mpzp

¹⁵ Zawarte one zostały w następujących procedurach: „MPU/PS01/PR01-B: Przygotowanie projektu uchwały o przystąpieniu do mpzp”, „MPU/PS01/PR01-C: Przygotowanie do opracowania projektu mpzp”, „MPU/PS01/PR01-C1: Przygotowanie do opracowania projektu mpzp (od 21.10.2010 r)”, „MPU/PS01/PR01-D: Opracowanie projektu mpzp”, „MPU/PS01/PR01-D1: Opracowanie projektu mpzp (od 21.10.2010 r)”, „MPU/PS01/PR01-E Opiniowanie, uzgadnianie i przyjęcie projektu mpzp”.

¹⁶ 8 kwietnia 2014 r.

¹⁷ Dz. U. z 2013 r., poz. 1393, ze zm.

dla obszarów "Port Lotniczy Poznań Ławica" i "III rama komunikacyjna odcinek północny-zachodni" - część A, uchwalony uchwałą Nr LXXXIII/941/IV/2005 Rady Miasta Poznania z dnia 13 grudnia 2005 r., a dla pozostałej części lotniska opracowywany jest na podstawie uchwały Nr IX/63/V/2007 z dnia 6 marca 2007 r. mpzp "Lotnisko Poznań - Ławica i III rama komunikacyjna odcinek północno-zachodni" w Poznaniu. Powierzchnia tego terenu objęta ww. planami wynosiła 877 ha, co stanowiło 3,3% powierzchni Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 1246-1247, 1603)

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², ujęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dotyczyły ośmiu planów miejscowych i obejmowały teren o powierzchni 593 ha (tj. 2,3% powierzchni Miasta). Zostały one zlokalizowane na obszarach zgodnych z zapisami Studium.

(dowód: akta kontroli str. 1246-1249, 1265-1267)

Zgodnie z ustaleniami Studium, tereny przemysłowe obejmują 1.524 ha co stanowi 5,8% miasta. Z wyjaśnień Dyrektora Wydziału, wynika że wiedza MPU na temat wykorzystywania terenów przemysłowych opiera się m.in. na informacjach dostępnych w Systemie Informacji Przestrzennej Miasta Poznania, danych z bazy podatkowej, ewidencji gruntów i budynków, zdjęć lotniczych, wydanych decyzji administracyjnych, a także z wizji w terenie wykonywanych w ramach prac inwentaryzacyjnych. Wśród ww. terenów znajdują się również tereny poprzemysłowe, które nie są aktualnie wykorzystywane, a dla części tych terenów sporządzane są plany miejscowe.

Z ustaleń kontroli wynika, że aktualnie w przygotowaniu znajduje się siedem projektów planów miejscowych (obejmujących teren 220 ha), w których przewidziano zmianę przeznaczenia terenów poprzemysłowych, na funkcję nieprzemysłową.

W miejskich planach inwestycyjnych zaplanowano zadania dotyczące zwiększenia atrakcyjności terenów poprzez realizację inwestycji drogowych i uzbrojenia terenu¹⁸. Za prawidłowe i terminowe wykonywanie tych inwestycji odpowiadały jednostki organizacyjne Miasta realizujące te zadania, m.in. Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu.

(dowód: akta kontroli str. 1246-1247, 1268, 1603, 2436)

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, MPU prowadziła w formie elektronicznej rejestry planów miejscowych i wniosków o ich sporządzenie (lub zmianę). Nadesłane wnioski były analizowane pod kątem zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp oraz pod kątem zgodności z obowiązującym Studium. Wyniki przeprowadzonych analiz były okresowo (dwukrotnie w ciągu roku) przedstawiane Prezydentowi, w celu podjęcia decyzji o przystąpieniu do sporządzania nowych planów miejscowych lub zmiany obowiązujących. Według ww. rejestru, w 2011 r. do MPU wpłynęło 55 wniosków o sporządzenie lub zmianę mpzp, 57 w 2012 r. i 54 w 2013 r. Analiza wniosków o sporządzenia lub zmianę planów miejscowych za I półrocze 2013 r. wykazała, że z 33 złożonych wniosków odrzucono 23, z powodu m.in. ich niezgodności z obowiązującym Studium lub planem zagospodarowania województwa wielkopolskiego, a także ze względu na

¹⁸ Np. Program Drogowy Miasta Poznania na lata 2008-2015, obejmujący m. in. wykupy gruntów pod drogi publiczne; Budowa Kanalizacji Deszczowej Szczepankowo-Splawie.

sprzecznosc planowanych przez inwestorow projektow z regulam obowiazujacego ladu przestrzennego wynikajacego z obowiazujacego planu miejscowego.

(dowód: akta kontroli str. 1194-1227, 1829-1857, 2436)

Objęte badaniem trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: "Rejon ulicy Za Cytadela" (powierzchnia 14,7 ha), "Rejon ulic Sołtysiej i Przełajowej" w Poznaniu (powierzchnia 34,8 ha), "Wilczak - Czapla" w Poznaniu (powierzchnia 26,8 ha) - zostały wyłożone do publicznego wglądu z możliwością składania protestów i zarzutów, na podstawie art. 23 ust. 1 i art. 24 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym¹⁹ oraz uwag zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie prowadzonych konsultacji mieszkańcy mieli możliwość przedstawienia swoich uwag, wniosków i stanowisk oraz wysłuchania stanowisk oraz wyjaśnień osób reprezentujących władze Miasta. Konsultacje z mieszkańcami odbywały się także w formie bezpośrednich spotkań z mieszkańcami w ramach dwuetapowego programu konsultacji społecznych prowadzonego w Poznaniu.

Informacja o sposobie rozpatrzenia złożonych protestów, zarzutów i uwag stanowiła integralną część procedury uchwalenia planów. Projekty ww. planów miejscowych zostały uzgodnione i zaopiniowane przez właściwe organy.

Opracowanie każdego z badanych planów poprzedziło sporządzenie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp wraz ze wskazaniem celów przystąpienia do sporządzenia planu (np. stworzenie warunków dla rewitalizacji terenu i jego zrównoważonego rozwoju). W sporządzanych planach regulowano, a także zwiększano²⁰ powierzchnie terenów przewidzianych pod poszczególne rodzaje inwestycji (np. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne czy funkcje usługowe).

(dowód: akta kontroli str. 135-758)

Z informacji MPU wynika, że w okresie objętym kontrolą, 19 uchwał w sprawie przyjęcia mpzp zaskarżono do sądu administracyjnego, z tego w jednym przypadku sąd uznał zaskarżenie uchwały za zasadne²¹, a w 10 przypadkach zapadły orzeczenia stwierdzające niezasadność złożonych pozwów (w 8 przypadkach sprawy nie zostały do dnia kontroli NIK, zakończone).

(dowód: akta kontroli str. 1867, 1886)

Zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy o planowaniu przestrzennym, przy Miejskiej Pracowni Urbanistycznej działała, powołana przez Prezydenta²², Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna (Komisja). W skład Komisji weszło dziewięć osób, z których sześć posiadało rekomendacje organizacji branżowych. Organizację i tryb działania Komisji określał regulamin wprowadzony przez Prezydenta. Harmonogram

¹⁹ Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139, ze zm.

²⁰ Przez objęcie planami terenów, dla których sporządzano je po raz pierwszy.

²¹ Sąd orzekł nieważność § 4 uchwały Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009 r., nr LVIII/757/V/2009, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rataje-Lacina" część B w Poznaniu w części dotyczącej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U/MW i 4U/MW oraz załącznika graficznego do zaskarżonej uchwały w części dotyczącej linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 02KD-G od terenów oznaczonych symbolami 3U/MW i 4U/MW oraz w części obejmującej oznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i obowiązujących linii zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 3U/MW i 4U/MW. Sąd uznał, że przeznaczenie w zaskarżonym planie znacznej części działek nr 5, 8 i 1, pod lokalizację rozbudowanej drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 02KD-G, bez jednoczesnego wykazania w uzasadnieniu uchwały, rozstrzygnięciach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Planu lub w jakimkolwiek innym opracowaniu urbanistycznym, by ustalony przebieg i wymiary planowanej drogi oznaczonej symbolem 02KD-G miały optymalny charakter, odbyło się z naruszeniem zasady proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP) i stanowiło nadużycie władztwa planistycznego.

²² Powołana przez Prezydenta Miasta Poznania Zarządzeniem nr 132/2007/P z dnia 22 lutego 2007 r. Aktualny skład Komisji określa Zarządzenie nr 929/2010/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2010 r.

działania Komisji wynikał z bieżących prac na projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W okresie objętym badaniem odbyły się łącznie 22 posiedzenia Komisji (w 2011 r. - 8 posiedzeń, w 2012 r. - 7 posiedzeń i w 2013 r. - 7 posiedzeń), w celu wydania opinii dotyczących koncepcji lub projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także dotyczących projektu Studium. W ww. okresie Komisja zaopiniowała łącznie 57 projektów planów miejscowych lub projektów ich zmian. Obsługę organizacyjno-techniczną komisji zapewniała Miejska Pracownia Urbanistyczna.

(dowód: akta kontroli str. 1854-1866)

W celu oceny aktualności planów zagospodarowania przestrzennego Prezydent, poprzez Miejską Pracownię Urbanistyczną dokonywał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta (opisanych w pkt 1.1 niniejszego wystąpienia pokontrolnego). Wnioski z tych analiz przedstawiano jako projekty uchwał dla Rady Miasta Poznania.

W uchwale nr LXXV/1031/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 6 lipca 2010 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono m.in. niezgodność z art. 15 i 16 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym oraz potrzebę zmiany nw. planów miejscowych:

- a. "terenu działalności gospodarczej w rejonie ulic Gnieźnieńskiej i Bałtyckiej",
- b. "Naramowice - ul. Czarnucha" część północna,
- c. "Naramowice - ul. Czarnucha" część południowa,
- d. "Naramowice - ul. Czarnucha" część południowa A.

W związku z powyższym, Rada Miasta Poznania przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka – Gnieźnieńska” w Poznaniu²³, obejmującego swoim zasięgiem obszar planu miejscowego „terenu działalności gospodarczej w rejonie ulic Gnieźnieńskiej i Bałtyckiej” (lit. a). Ponadto, Rada Miasta przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Naramowic w rejonie ulic: Rubież i Sielawy oraz linii kolejowej relacji Zieliniec - Kiekrz²⁴ obejmującego swoim zasięgiem obszar planów "Naramowice - ul. Czarnucha" część północna, "Naramowice - ul. Czarnucha" część południowa, "Naramowice - ul. Czarnucha" część południowa A (lit. od „b” do „d”).

(dowód: akta kontroli str. 1623-1684)

W latach 2011 – 2013, do Urzędu i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej wpłynęło łącznie 10 skarg w sprawie działań Urzędu i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, związanych z zachowaniem i kształtowaniem ładu przestrzennego przy planowaniu i realizacji inwestycji budowlanych na terenie Miasta.

Skargi te były wyrazem niezadowolenia osób składających je z wnioskowanej przez inwestorów lokalizacji inwestycji oraz realizacji pozwoleń na budowę (mieszkańcy obawiali się m.in. problemów komunikacyjnych i powstania nadmiernego hałasu). W wyniku rozpatrzenia, złożone skargi zostały uznane przez Urząd za bezzasadne. W odpowiedziach przekazanych skarżącym, Urząd stał m.in. na stanowisku, że odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji musi się opierać na wyraźnej sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisem nakładającym konkretne ograniczenia. Tym samym, według Urzędu, niedopuszczalne było wydanie decyzji odmownej

²³ Uchwała RMP Nr XX/259/VI/2011 z dnia 8.11.2011 r.

²⁴ Uchwała RMP Nr LXXIII/1015/V/2010 z dnia 8.06.2010 r.

wyłącznie w oparciu o ocenę projektowanej inwestycji z normami ogólnymi, w tym w szczególności chroniącymi ład przestrzenny²⁵.

(dowód: akta kontroli str. 62-65, 2423-2435)

Koszty sporządzenia planów miejscowych obciążały budżet Miasta Poznania (sporządzane były przez Miejską Pracownię Urbanistyczną). W okresie objętym kontrolą nie stwierdzono przypadków ponoszenia bądź partycypacji w kosztach sporządzenia mpzp przez inne niż miasto Poznań podmioty lub osoby trzecie. W latach 2011-2013, Miejska Pracownia Urbanistyczna zleciła sporządzenie następujących opracowań na potrzeby projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- inwentaryzacji przyrodniczej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morasko-Radojewo-Umultowo” część B za kwotę 4.400 zł brutto;
- opinii chiropterologicznej na potrzeby projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Sołacz i Fort IX - 4.797 zł, Fort IIa - 2.337 zł),
- konsultacji w zakresie wyboru wariantu zagospodarowania południowej części Śródki (4.800 zł).

(dowód: akta kontroli str. 1194-1227, 1597)

W latach 2011-2014 Biuro Audytu Wewnętrznego i Kontroli Urzędu przeprowadziło:

- kontrolę w sprawie wydawania przez Wydział Urbanistyki i Architektury decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (budowy stacji bazowych telefonii komórkowej). W wyniku kontroli stwierdzono, że Wydział w jednej ze zbadanych spraw niedostatecznie uzasadnił swoje twierdzenie, iż wnioskowana inwestycja naruszałaby wymagania ładu przestrzennego oraz warunki i wymagania w zakresie kształtowania zabudowy, gdyż w decyzji odmownej nie wskazano, z jakimi przepisami odrębnymi było niezgodne zamierzenie inwestycyjne. Z ustaleń tej kontroli wynikało ponadto m. in., że: w aktach czterech spraw dotyczących wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, brakowało dowodów należycie potwierdzających umocowanie osób reprezentujących wnioskodawców, a w dwóch sprawach, Urząd wzywał wnioskodawców do złożenia wniosków o zawieszenie postępowania, pomimo że jest to wyłączne uprawnienie strony postępowania.
- kontrolę doraźną dotyczącą publikacji uchwały Nr XII/85/III/99 Rady Miasta Poznania z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie uchylecia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania w części dotyczącej terenów położonych przy ul. Umultowskiej-Lechickiej-Szeligowskiego-Tymienieckiej w Poznaniu. W wyniku kontroli, w badanym zakresie, nie stwierdzono nieprawidłowości w wykonaniu przez Urząd obowiązków związanych z publikowaniem uchwał Rady Miasta Poznania.

²⁵ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 4 listopada 2009 r. IV SA/Po 477/09 LEX nr 589417 stwierdził, m.in. że zasada uwzględniania przez organy administracji w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (sformułowana w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ma charakter normy ogólnej (klauzuli generalnej). Bezpośrednio nie nakłada ona na inwestora żadnych ograniczeń w zakresie dopuszczalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. Tego typu norma nie może być samodzielnie podstawą do wydania decyzji odmownej z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji musi się opierać na wyraźnej sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisem nakładającym *expressis verbis* konkretne ograniczenia. Tym samym niedopuszczalne jest wydanie decyzji odmownej wyłącznie w oparciu o ocenę projektowanej inwestycji z normami ogólnymi, w tym w szczególności chroniącymi ład przestrzenny.

Biuro Audytu Wewnętrznego i Kontroli Urzędu nie prowadziło innych zadań audytowych dotyczących działań związanych z zachowaniem i kształtowaniem ładu przestrzennego przy planowaniu i realizacji inwestycji budowlanych na terenie miasta Poznania.

(dowód: akta kontroli str. 54-64)

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Poznania Urzędu nie przeprowadzała w latach 2011-2013 kontroli, których przedmiotem byłaby wskazana wyżej działalność Urzędu związana z zachowaniem i kształtowaniem ładu przestrzennego.

(dowód: akta kontroli str. 52-53)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK, zwraca uwagę, że Rada w uchwale z 6 lipca 2010 r. wskazała na niezgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „przebiegu magistrali wodociągowej wody surowej od granic miasta z wsią Czapury gm. Mosina do Stacji Uzdatniania Wody przy ul. Dolna Wilda” z art. 15 i 16 ustawy. Rada stwierdziła konieczność sukcesywnego przystępowania do sporządzania kolejnych planów, które swoim zasięgiem obejmą obszar ww. planu. W związku z powyższym, uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon Marlewa-Zakole Warty” w Poznaniu²⁶ oraz dla terenów położonych przy ul. Starołęckiej obok strumienia Czapnica w Poznaniu²⁷. Niemniej jednak, z przedłożonego w trakcie kontroli NIK projektu analizy oceny aktualności planów miejscowych sporządzonej przez MPU w 2014 r. wynika, że nadal nie zostały objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzania nowych planów miejscowych niektóre fragmenty terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego „przebiegu magistrali wodociągowej wody surowej od granic miasta z wsią Czapury gm. Mosina do Stacji Uzdatniania Wody przy ul. Dolna Wilda”.

(dowód: akta kontroli str. 1685-1737)

1.3. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Opis stanu
faktycznego

W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynęło 735 wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego tj. w 2011 r. – 263, w 2012 r. – 236 i w 2013 r. – 236.

(dowód: akta kontroli str. 1601-1603)

W latach 2011-2013 Prezydent prowadził rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym, zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 3 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (rozporządzenie w sprawie rejestrów decyzji)²⁸. W ww. okresie Prezydent wydał 587 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i powiatowym, w tym w 2011 r. - 220, w 2012 r. - 185 i w 2013 r. - 182 decyzje. W ww. okresie Prezydent nie wydawał decyzji w sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim. W latach 2011-2013 Prezydent uzgodnił na wniosek Wojewody

²⁶ Uchwała RMP Nr LXXX/1204/V/2010 z dnia 9.11.2010 r.

²⁷ Uchwała RMP Nr XXVII/352/VI/2012 z dnia 28.02.2012 r.

²⁸ Dz. U. z 2004 r. nr 130, poz. 1385.

Wielkopolskiego 13 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczących terenów zamkniętych.

(dowód: akta kontroli str. 1593, 1603)

W okresie objętym kontrolą wydano 15 decyzji o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, z powodu m.in. niezgodności planowanych inwestycji z założeniami opracowywanych planów miejscowych, negatywnych opinii zarządcy dróg i konserwatora zabytków, braku decyzji środowiskowej.

(dowód: akta kontroli str. 1244-1268)

Urząd, w okresie objętym kontrolą nie stwierdził w żadnym przypadkach wygaśnięcia decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

(dowód: akta kontroli str. 1601-1602)

W wyniku szczegółowej kontroli trzech decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stwierdzono że wnioski inwestorów, o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, spełniały wymagania określone w art. 52 ustawy o planowaniu przestrzennym. Wydanie decyzji poprzedziło przeprowadzenie postępowań w trybie i na zasadach określonych w art. 53 ustawy o planowaniu przestrzennym, tj. m.in. o wszczęciu postępowania zawiadomiono strony w drodze obwieszczenia, a ponadto w ramach postępowania dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewidziano realizację inwestycji, a także dokonano uzgodnień z właściwymi organami. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powierzono osobom wpisanym na listę właściwej izby samorządu zawodowego.

Wydane decyzje określały m.in. rodzaj inwestycji, a także warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych (art. 54 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu przestrzennym). W badanych sprawach Prezydent nie zawieszał prowadzonych postępowań w trybie ustawy o planowaniu przestrzennym, a decyzje zostały wydane z zachowaniem terminów przewidzianych w obowiązujących przepisach.

(dowód: akta kontroli str. 1510-1580)

W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynęło 4.416 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy tj.: 1.692 w 2011 r., 1.401 w 2012 r. i 1.323 w 2013 r. Liczba wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków handlowo – usługowych wyniosła: 271 w 2011 r., 348 w 2012 r. i 283 w 2013 r.

Urząd w badanym okresie wydał 3.178 decyzji o warunkach zabudowy tj. 1.215 w 2011 r., 1.000 w 2012 r. i 963 w 2013 r.

Urząd w badanym okresie odmówił wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w 1.003 przypadkach (411 w 2011 r., 290 w 2012 r. i 302 w 2013 r.).

(dowód: akta kontroli str. 1249-1250, 1594)

W latach 2011-2013, zawieszono 116 postępowań administracyjnych w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy (odpowiednio: 30, 47, 39) z uwagi na planowane przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Urząd w latach 2011-2013, stwierdził w 110 przypadkach wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy w trybie decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art.

65 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu przestrzennym (odpowiednio: 33, 46, 31), głównie z powodu ich niezgodności z ustaleniami uchwalonego planu miejscowego.
(dowód: akta kontroli str. 1601-1602)

W toku kontroli nie ustalono przypadków wydania nowej, odrębnej decyzji o warunkach zabudowy dla tego samego terenu. Jak wynika z wyjaśnień Dyrektora Wydziału, wydanie kilku decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla tej samej nieruchomości mogło mieć miejsce, jednak w Wydziale nie są prowadzone rejestry takich zdarzeń (nie wymaga ich m.in. ustawa z dnia 29 stycznia 1995 o statystyce publicznej²⁹). Dyrektor Wydziału podkreślił ponadto, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie powoduje zmiany przeznaczenia terenu ani zmiany sposobu jego zagospodarowania.

(dowód: akta kontroli str. 1249)

Na podstawie losowo wybranej próby 30 postępowań o wydanie warunków zabudowy³⁰, kontrolą objęto 28 spraw³¹. Stwierdzono, że Urząd każdorazowo dokonywał wizji lokalnej planowanej lokalizacji inwestycji oraz oceniał jej zgodność z założeniami Studium. Wydanie warunków zabudowy każdorazowo następowało po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, w toku którego dokonywano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczył wniosek (§ 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego³²). Urząd zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym występował do właściwych organów o uzgodnienia niezbędne do rozpoznania złożonych wniosków o ustalenie warunków zabudowy. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobom wpisanym na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy spełniały warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, tj. m.in. co najmniej jedna działka sąsiednia, była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, teren miał dostęp do drogi publicznej; istniało lub projektowane było uzbrojenie terenu. W ramach prowadzonych postępowań wymagano od wnioskodawców przedłożenia opinii od gestorów odpowiednich sieci (np. gazociągowej) o zagwarantowaniu możliwości wykonania odpowiednich przyłączy.

(dowód: akta kontroli str. 917-1193)

Kontrolowane postępowania zakończono wydaniem decyzji o warunkach zabudowy w terminie od 42 do 371 dni od dnia złożenia wniosku (łącznie z: terminami m.in. uzupełnienia złożonych wniosków, okresami zawieszenia postępowań oraz okresami wydania opinii przez zarządców infrastruktury, głównie Zarządu Dróg Miejskich). O każdym przypadku niezakończono sprawy w terminie określonym

²⁹ Dz. U. z 2012 r., poz. 591, ze zm.

³⁰ Po 10 spraw z każdego roku objętego badaniem w latach 2011-2013.

³¹ W dwóch prawach prowadzone było postępowanie odwoławcze przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Poznaniu. Urząd nie posiadał dokumentacji, ww. postępowań, ze względu na przekazanie jej do SKO.

³² Dz. U. z 2003 nr 164, poz. 1588.

w art. 35 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego³³, Urząd zawiadamiał strony prowadzonego postępowania.
(dowód: akta kontroli str. 918-920)

W ramach Wydziału realizacją zadań dotyczących postępowań administracyjnych związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego zajmowały się 54 osoby (w tym 5 osób będących członkami Izby Urbanistów lub Izby Architektów)³⁴. W wyniku badania 30 postępowań o ustalenie warunków zabudowy i 3 spraw dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie stwierdzono przypadków nadmiernej koncentracji kompetencji powierzonych jednemu pracownikowi (wydanie decyzji wymagało podejmowania czynności przez co najmniej dwie osoby). Nie stwierdzono przypadków nieuzasadnionej zwłoki w załatwianiu spraw lub nieodpowiedniego dokumentowania podejmowanych czynności (sprawy załatwiano z zachowaniem zasady pisemności).
(dowód: akta kontroli str. 918-1193, 1244-1268, 1510-1580)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK, zauważa kierunek orzecznictwa sądowego³⁵ wskazujący na niedopuszczalność odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na sprzeczność planowanej inwestycji ze Studium oraz z normami ogólnymi ustawy o planowaniu przestrzennym. Z ustaleń kontroli wynika, że w okresie objętym kontrolą uchwalono 52 plany miejscowe, w tym tzw. plany ochronne dla terenów wyłączonych z zabudowy³⁶, a ponadto w opracowaniu znajduje się 110 planów miejscowych, obejmujących obszar 28% powierzchni miasta. Niemniej jednak nieobjęcie planami miejscowymi pozostałej powierzchni miasta, z uwagi na wskazane wyżej uwarunkowania prawne, może powodować negatywny skutek dla zachowania ładu przestrzennego, ze względu na możliwość wprowadzenia w zdefiniowany przez Studium układ przestrzenny zabudowy o odmiennych parametrach. Jak wynika z projektu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym opracowanego przez MPU w 2014 r., istotnym problemem przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego są potencjalne skutki finansowe ich uchwalania (m.in. konieczność wykupu gruntów na cele publiczne i wypłaty odszkodowań za obniżenie wartości nieruchomości).

(dowód: akta kontroli str. 1586-1591, 1685-1737, 2363-2422)

Ocena cząstkowa

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

³³ Dz. U. z 2013 r., poz. 267.

³⁴ W sprawach związanych z wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę 37 osób.

³⁵ Por. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 16.02.2011 r. Sygn. akt IV SA/Po 712/10, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 17.10.2013 r. Sygn. akt IV SA/Po 497/13). Zgodnie z ww. orzeczeniami niedopuszczalnym i nie znajdującym oparcia w przepisach jest przyjęcie, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest możliwe z uwagi na sprzeczność planowanej inwestycji ze studium oraz niedopuszczalne jest przyjęcie, że organ ma prawo do oceny projektowanej inwestycji z normami ogólnymi, np. chroniącymi ład przestrzenny czy walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Także z treści orzeczeń wynika, że to nie decyzja o warunkach zabudowy ma kształtować ład przestrzenny, lecz plan zagospodarowania przestrzennego będący prawem miejscowym. Przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dbałość o ład nie powinna być realizowana przez bardzo restrykcyjne rozumienie przepisów prowadzące do odmowy ustalenia warunków zabudowy, uniemożliwiając realizację zagwarantowanego konstytucyjnie prawa własności (...). Organ, wydając decyzję odmowną, powinien swoje rozstrzygnięcie oprzeć na wyraźnej sprzeczności z przepisem nakładającym *expressis verbis* jakiś ograniczenie. (akta kontroli 2363-2422),

³⁶ M.in. dla klinów zieleni miasta - plany miejscowe: „Strumienia Szklarka”, „Rataje - Parku II”, „Doliny Głuszynki - część A”, „Północno-zachodniego klina zieleni”, „Rejonu Marlewa-Zakołe Warty”, „Wschodniego Klina Zieleni A”.

2. Prawidłowość wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynęły 10.993 wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę tj. w 2011 r. – 3.943, w 2012 r. – 3.632 i w 2013 r. – 3.418. Liczba wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków handlowo – usługowych wyniosła w 2011 r. – 93, w 2012 r. – 79 i w 2013 r. – 61.

Urząd w badanym okresie wydał 8.649 decyzji o pozwoleniu na budowę, tj. w 2011 r. – 2.992, w 2012 r. – 2.952 i w 2013 r. – 2.705. Ponadto, Urząd w ww. okresie wydał 534 decyzje odmowne (221 w 2011 r., 176 w 2012 r. i 137 w 2013 r.) ze względu m.in. na: niezgodność zamierzonej inwestycji budowlanej z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (np. w zakresie powierzchni czy linii zabudowy) i braku wymaganych, zgodnie z treścią art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane³⁷, dokumentów dotyczących zamierzonego procesu budowlanego.

Spośród 85 wniesionych odwołań od pozwoleń na budowę, rozpatrzonych w latach 2011-2013, organy wyższej instancji uchyliły 37 decyzji o pozwoleniu na budowę, co stanowiło zaledwie 0,4 % decyzji wydanych w latach 2011-2013 r. Odwołania od decyzji składali głównie właściciele działek sąsiadujących i wskazywali w nich na negatywne oddziaływanie projektowanych inwestycji budowlanych na ich nieruchomości np. poprzez zbyt bliską odległość od zabudowań³⁸.

W okresie objętym kontrolą wydane zostały dwie decyzje o pozwoleniu na budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, to jest obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². Obie inwestycje zlokalizowano na terenach objętych planami miejscowymi, zgodnie z zapisami w nich zawartymi. W latach 2011-2013 nie wydawano pozwoleń na budowę tego rodzaju obiektów, na podstawie ustalonych warunków zabudowy.

(dowód: akta kontroli str. 1598-1599, 1601-1602, 1754-1768)

Urząd prowadził rejestr wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę w formie elektronicznej, według wzoru określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 11 lutego 2009 r. w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę³⁹. W związku z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 29 stycznia 2013 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę⁴⁰, ww. wnioski i decyzje rejestrowane były za pomocą systemu komputerowego RWD-2.

(dowód: akta kontroli str. 1228-1231)

Kontrolą objęto dokumentację 30 postępowań administracyjnych zakończonych wydaniem decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. W wyniku badania ww. decyzji ustalono, że osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie (właściwa specjalizacja osób sporządzających i sprawdzających projekty) posiadały wymagane uprawnienia i legitymowały się aktualnymi, na dzień opracowania projektu, zaświadczeniami o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

³⁷ Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, ze zm. (dalej: Prawo budowlane).

³⁸ Np. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. akt II SA/Po 142/13 z dnia 26 kwietnia 2013 r. uchylono decyzję pozwolenie na budowę z maja 2012 r. jako przyczynę podając pozbawienie strony postępowania wznowieniowego możliwości zweryfikowania przedłożonej przez inwestora analizy przesłaniania budynku.

³⁹ Dz. U. z 2009 r., nr 23, poz. 135.

⁴⁰ Dz. U. z 2013 r., poz. 148.

Urząd, poprzez dokonywane analizy w toku prowadzonych postępowań administracyjnych, prawidłowo zweryfikował zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami techniczno-budowlanymi (w tym ustalonymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴¹) i wymaganiami ochrony środowiska; kompletność projektu budowlanego; posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Ponadto, we wszystkich postępowaniach wymagających oceny zgodności projektu budowlanego z zapisami mpzp lub ustalonych warunków zabudowy (20), wydano pozwolenia na budowę zgodne z zapisami obowiązujących planów miejscowych lub wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

W przypadku postępowań, w których stwierdzono nieprawidłowości i braki we wniosku Urząd wzywał inwestorów do ich usunięcia oraz uzupełnienia dokumentacji. W sześciu skontrolowanych postępowaniach, Urząd na wniosek inwestorów zawiesił (ze względu na brak wymaganej dokumentacji załączonej do wniosków), a następnie wznowił prowadzone postępowania. Wszystkie skontrolowane postępowania przeprowadzono z zachowaniem terminów określonych w art. 35 ust. 6 w zw. z ust. 8 ustawy Prawo budowlane.

(dowód: akta kontroli str. 759-916)

W latach 2011-2013 Wojewoda Wielkopolski postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2011 r. nałożył na Prezydenta Miasta Poznania karę w wysokości 2.000 zł (tj. 4 dni opóźnienia) za przekroczenie ustawowego terminu 65 dni przy wydaniu jednej decyzji Nr 1092/11 z dnia 30 maja 2011 r.

(dowód: akta kontroli str. 1236-1243)

W okresie objętym kontrolą stwierdzono wygaśnięcie 59 decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym 19 w 2011 r., 16 w 2012 r. i 24 w 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 1601-1602)

W ocenie NIK, Wydział Urbanistyki i Architektury posiadał procedury organizacyjne zapewniające rzetelną kontrolę nad wydawanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę. W każdym ze zbadanych 30 postępowań, prowadzenie postępowania w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę wymagało podejmowania czynności przez co najmniej dwóch pracowników. W badanej próbie nie stwierdzono przypadków nieuzasadnionej zwłoki w załatwianiu spraw lub nieodpowiedniego dokumentowania podejmowanych czynności (sprawy załatwiano z zachowaniem zasady pisemności). W ramach zbadanych 30 decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę, nie stwierdzono m.in. przypadków wydania pozwolenia na budowę budynku jednorodzinnego, a następnie uzyskania zgody na użytkowanie budynku wielorodzinnego.

(dowód: akta kontroli str. 761-916)

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 obszarze.

⁴¹ Dz. U. z 2002 r., poz. 690.

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

Opis stanu faktycznego

Wykonywanie przez Urząd ustawowych uprawnień w zakresie nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów określonych w art. 81 ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane (m.in. w zakresie kontroli zgodności zagospodarowania terenu z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego), polegało przede wszystkim na zapewnieniu prawidłowej realizacji procedur związanych z wydawaniem pozwoleń na budowę. Zgodnie z art. 82b ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, kopie ostatecznych decyzji, postanowień i zgłoszeń, wynikających z przepisów prawa budowlanego, Urząd przekazywał do PINB.

(dowód: akta kontroli str. 759-916)

Z informacji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wynika, że organ ten każdorazowo przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie dokonywał kontroli zgodności zrealizowanej inwestycji z zatwierdzoną decyzją o pozwoleniu na budowę.

(dowód: akta kontroli str. 1300-1303)

Urząd realizował obowiązek przekazywania Wojewodzie Wielkopolskiemu uwierzytelnionych kopii rejestru wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę w terminach określonych w art. 82b ust. 3 ustawy Prawo budowlane. W związku z wejściem w życie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 29 stycznia 2013 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę⁴², dane zawarte w ww. wnioskach i decyzjach rejestrowane są za pomocą systemu komputerowego RWD w centralnej bazie danych, dostępnej zarówno dla starostw powiatowych i miast na prawach powiatu, jak i urzędów wojewódzkich oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 1228-1231)

W latach 2011-2013 Wydział wydał 730 decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, 231 w roku 2011, w roku 2012 wydano 286 oraz w roku 2013 wydano 213 decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Dotyczyły one przede wszystkim zmiany projektu budowlanego w zakresie m.in. projektu zagospodarowania terenu, parametrów budynku, zmiany lokalizacji urządzeń a także trasy przewodów wewnętrznej instalacji gazowej, odstąpienia od części projektu lub zmiany sposobu użytkowania części lokalu. W badanej próbie stwierdzono, że wydane decyzje o zmianie pozwolenia na budowę były zgodne z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy lub planami miejscowymi.

(dowód: akta kontroli str. 1232)

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 obszarze.

⁴² Dz. U. z 2013 r., poz. 148.

4. Wydawanie pozwoleń na użytkowanie

Z informacji uzyskanej od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, wynika że decyzje o pozwoleniu na użytkowanie wydawane były w przypadkach stwierdzenia w toku obowiązkowej kontroli, że obiekt budowlany wybudowany był zgodnie z decyzją o pozwolenie na budowę. Kopie wydanych pozwoleń na użytkowanie PINB, zgodnie z art. 84 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego, przekazywał do Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 1300-1303, 1356-1396)

W latach 2011-2013, stwierdzono ogółem 123 przypadki istotnych odstępstw realizacji obiektu budowlanego od pozwolenia na budowę. W 101 przypadkach PINB stwierdził istotne odstępstwa na etapie analizy zawiadomień o zakończeniu budowy, a w 8 sprawach w ramach rozpatrywania wniosków o pozwolenie na użytkowanie. Ponadto w 14 przypadkach inwestorzy samodzielnie wystąpili z wnioskiem o zalegalizowanie istotnych odstępstw od zatwierdzonego pozwoleniem na budowę projektu budowlanego, przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie.

Powyższe odstępstwa polegały przede wszystkim na zmianach charakterystycznych parametrów obiektów, takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, długość i szerokość obiektu.

(dowód: akta kontroli str. 1300, 1303, 1306-1308, 1323-1355)

Jak wynika z informacji PINB, w przypadku stwierdzenia istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, nakładany był na inwestorów obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych, a następnie wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem (w przypadku gdy istotne odstępstwo naruszało postanowienia decyzji o warunkach zabudowy, PINB wydawał stosowne decyzje po uzyskaniu przez inwestora decyzji o zmianie warunków zabudowy w zakresie parametrów, które zostały naruszone zakresem istotnych odstępstw). Decyzje organu nadzoru budowlanego stwierdzające m.in. zakres stwierdzonego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego, przekazywano do Wydziału, a Prezydent wobec stwierdzonych odstępstw, uchylał wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę, w trybie art. 36a ust. 2 Prawa budowlanego.

Po wykonaniu przez inwestora nałożonych obowiązków oraz po uchyleniu pozwolenia na budowę, organ nadzoru budowlanego zatwierdzał projekt budowlany zamienny i nakładał na inwestora obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Wydane następnie pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych zrealizowanych na podstawie zamiennych projektów budowlanych, przekazywano do Wydziału.

(dowód: akta kontroli str. 1302-1304)

Z informacji PINB wynika ponadto, że spośród 123 stwierdzonych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego w 72 przypadkach inwestorzy uzyskali decyzje o warunkach zabudowy dopuszczające stwierdzone odstępstwo, bądź

inwestycja, mimo odstępstwa, była zgodna z postanowieniami planów miejscowych⁴³.

(dowód: akta kontroli str. 1309-1322)

5. Sposób użytkowania obiektów budowlanych w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Opis stanu faktycznego

W latach 2011-2013 do Wydziału wpłynęło 330 zgłoszeń złożonych przez inwestorów dotyczących zmiany sposobu użytkowania, z czego w 153 przypadkach Urząd odmówił wydania decyzji o zmianie sposobu użytkowania. W 136 przypadkach Wydział pisemnie potwierdził przyjęcie zgłoszenia o zmianie sposobu użytkowania natomiast w pozostałych przypadkach inwestorzy wycofali zgłoszenie ze względu na konieczność wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

(dowód: akta kontroli str. 1233-1234)

Dyrektor Wydziału podał w złożonym wyjaśnieniu, że w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, Wydział weryfikuje zgodność przedłożonych zmian z ustaleniami planu miejscowego lub uprzednio uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy. Jeżeli zgłoszenie takie wywołuje skutki w sferze wymiaru podatku od nieruchomości, do wydziału Finansowego Urzędu przekazywana była kopia pisma informującego wnioskodawcę o zmianie sposobu użytkowania. W przypadku, gdy do zmiany sposobu użytkowania obiektu konieczne było wykonanie robót budowlanych (jego przebudowa), to sposób użytkowania tak zmienionego obiektu lub części obiektu, określało zmienione pozwolenie na budowę.

(dowód: akta kontroli str. 1269-1299)

Z informacji uzyskanych od PINB wynika, że w latach 2011-2013 nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w okresie jednego roku od otrzymania pozwolenia na użytkowanie.

(dowód: akta kontroli str. 1300-1303)

Organ nadzoru budowlanego w okresie objętym kontrolą trzykrotnie stwierdził przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego bez uzyskania wymaganego przepisami art. 54 i 55 Prawa budowlanego pozwolenia na użytkowanie. We wszystkich trzech przypadkach PINB nałożył na inwestorów karę pieniężną z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. W dwóch przypadkach organ wyższego rzędu (Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego) uchylił nałożoną karę, natomiast w trzecim przypadku utrzymał karę pieniężną nałożoną na inwestora. Nałożona kara została wpłacona na rachunek Wojewody Wielkopolskiego.

(dowód: akta kontroli str. 1303, 1323-1355)

W latach 2011-2013 PINB ujawnił 18 przypadków zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego bez wymaganego zgłoszenia zmiany właściwemu organowi.

(dowód: akta kontroli str. 1305-1306)

Z ustaleń kontroli wynika, że w ramach czynności wykonywanych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych (m.in. w trakcie wizji lokalnych

⁴³ W pozostałych sprawach inwestorzy m.in. dokonali rozbiórki obiektów budowlanych, lub sprawy były analizowane przez organ nadzoru budowlanego.

w ramach ustalania warunków zabudowy oraz w ramach prowadzonych postępowań w sprawie zmiany pozwolenia na budowę lub ustalenia warunków zabudowy), Urząd zawiadamiał PINB o stwierdzonych nieprawidłowościach w zakresie eksploatacji lub budowy obiektów budowlanych. Dotyczyło to m.in. stwierdzonych przez Urząd przypadków przystąpienia do realizacji robót budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

(dowód: akta kontroli str. 1197, 1209-1227)

W latach 2011-2013 w 6 przypadkach Wydział nakazał wstrzymanie użytkowania terenu i przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania w trybie art. 59 ustawy o planowaniu przestrzennym. Decyzje te dotyczyły robót ziemnych zmieniających ukształtowanie terenu lub sposób użytkowania terenu (m.in. z uwagi na nawiezenie mas ziemnych, odpadów pobudowlanych).

(dowód: akta kontroli str. 1269-1299)

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 obszarze.

IV. 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 Poznaniu.

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.

Poznań, dnia 30 kwietnia 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontroler

Dyrektor

główny specjalista k. p.
Piotr Białka

z up. wicedyrektor
Tomasz Nowiński