



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.014.02.2022

Pan
Mieczysław Sawaryn
Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino
Urząd Miasta i Gminy
ul. 1 Maja 16,
74-100 Gryfino

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta i Gminy w Gryfinie ¹ , ul. 1 Maja 16, 74-100 Gryfino
Kierownik jednostki kontrolowanej	Mieczysław Sawaryn, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino ² od 5 grudnia 2014 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Sposób uwzględnienia w dokumentach strategicznych warunków i działań zapewniających ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. 2. Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian, jako narzędzia zapewnienia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w gminie. 3. Zapewnianie przez gminy ochrony ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju na terenach nieobjętych MPZP oraz terenach, na których planowane były inwestycje na podstawie specustaw. 4. Korzystanie przez gminy z instrumentów prawnych pozwalających na pozyskiwanie środków finansowych związanych ze wzrostem wartości nieruchomości, wynikającym z przyjętego modelu zagospodarowania przestrzeni.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2022 r. z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed i / lub po tym okresie, jeżeli dotyczyły objętej kontrolą działalności.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie
Kontroler	Katarzyna Kozłowska, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/94/2022 z 17 czerwca 2022 r. (akta kontroli str.1-2, 24-27)

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Burmistrz.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W latach 2019-2021 (do 25 sierpnia) przestrzenią Miasta i Gminy Gryfino⁵ gospodarowano na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy⁶, wydanym przed nowelizacją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁷. Tym samym nie określono w nim potrzeb i możliwości rozwoju Gminy poprzez sporządzenie analiz i bilansu terenów. Po uchwaleniu nowego Studium⁸, tj. od 26 sierpnia 2021 r. zadania dotyczące uwzględniania w dokumentach strategicznych warunków i działań zapewniających ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, realizowano zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zawarte we wskazanym dokumencie ustalenia w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego, zostały poprzedzone analizą uwarunkowań mających istotny wpływ na potrzeby i możliwości rozwoju Gminy, a określone przeznaczenie terenów pod zabudowę wynikało z faktycznego zapotrzebowania w tym zakresie.

Systematycznie uchwalano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego⁹. Koszty sporządzenia tych dokumentów finansowano zgodnie z ustawą o planowaniu. Oceniono aktualność planów miejscowych oraz przeprowadzono analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie ze Studium obowiązującym od 26 sierpnia 2021 r. oraz przeprowadzonymi analizami, docelowo zaplanowano objęcie planami miejscowymi łącznie 10 209 ha, tj. 40,3% powierzchni Gminy. Według stanu na 31 marca 2022 r. obowiązujące plany miejscowe pokrywały powierzchnię 4 972 ha, co odpowiadało 19,6% terenu Gminy i stanowiło ponad połowę terenów przewidzianych docelowo. Według obowiązujących na 31 marca 2022 r. planach miejscowych ujęta w nich powierzchnia zabudowy wyniosła 1 153,89 ha, tj. 4,5% terenu Gminy oraz 61,8% terenów zaplanowanych w Studium, w tym dla funkcji mieszkaniowej - 681,55 ha, tj. 2,7% powierzchni Gminy i 66,4% terenów zaplanowanych w Studium.

Planowane w okresie objętym kontrolą inwestycje na podstawie warunków zabudowy, zapewniały kontynuację w zakresie funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych istniejącej zabudowy i spełniały warunki wskazane w ustawie o planowaniu. Wydane w latach 2019-2022 (do 31 marca) decyzje o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji mieszkaniowych objęły 52,6894 ha powierzchni działek, tj. 0,2% terenów Gminy, przy czym uchwalone w tym okresie plany miejscowe pokryły 394,92 ha, tj. 1,6% terenu Gminy. Dla nowych inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych na terenach innych niż wskazane w Studium pod zabudowę mieszkaniową ustalono warunki zabudowy dla 20,9984 ha powierzchni działek, tj. 0,08% terenów Gminy.

Pomimo braku pisemnych regulacji określających zasady ustalania opłaty planistycznej, stworzono warunki prawne do ich ustalania, w tym w planach miejscowych prawidłowo określano stawki tych opłat. Ponadto prowadzono rejestr decyzji dotyczących opłat planistycznych oraz określono obowiązki pracowników w zakresie przeprowadzania postępowań zmierzających do ustalenia opłat planistycznych. W badanych latach nie naliczano opłat planistycznych, przy czym

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Dalej: Gmina.

⁶ Dalej: Studium.

⁷ Dz. U. z 2022 r. poz. 503; dalej: ustawa o planowaniu.

⁸ Na podstawie uchwały nr XL/314/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino.

⁹ Dalej: plan miejscowy lub MPZP.

nie zaszyły okoliczności skutkujące możliwością utraty roszczeń związanych z ich wymierzeniem.

W kontrolowanym okresie, pomimo zaistnienia przesłanek do uznania należności z tytułu opłaty planistycznej jako nieściągalnej, nie podjęto działań mających na celu jej spisanie z ksiąg rachunkowych¹⁰.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹¹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach objętych kontrolą obowiązywała strategia rozwoju gminy¹², przyjęta uchwałą nr LII/516/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030 r.¹³. Opracowanie projektu Strategii poprzedzono: powołaniem zespołu doradczego¹⁴, konsultacjami społecznymi¹⁵, a także analizą danych i informacji wynikających z dokumentu pn. *Strategia Marki Miasta i Gminy Gryfino*¹⁶. W Strategii odniesiono się do rozwoju przestrzennego Gminy Gryfino poprzez m.in.: diagnozę jakości przestrzeni publicznej, infrastruktury technicznej oraz pożądanego kierunku rozwoju¹⁷.

(akta kontroli str. 3, 32-33, 37-118)

1.2. W badanym okresie do 25 sierpnia 2021 r. obowiązywało Studium¹⁸ przyjęte uchwałą nr XXI/183/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino¹⁹. Przeglądu jego aktualności²⁰ oraz ostatniej zmiany (dla części obszaru) dokonano w 2016 r. Analiza oceny aktualności wskazywała na zasadność przystąpienia do opracowania nowej wersji dokumentu. Równolegle wprowadzona w 2016 r. zmiana Studium z 2008 r.

¹⁰ Odpisu należności dokonano w toku kontroli NIK, tj. 19 września 2022 r.

¹¹ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹² Dalej: Strategia.

¹³ Wraz z aktualizacją wprowadzoną uchwałą nr XII/104/19 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030 r.

¹⁴ W tym na podstawie zarządzenia nr 0050.61.2018 Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino z dnia 17 maja 2018 r. w sprawie powołania zespołu doradczego do spraw przygotowania Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030 r.

¹⁵ W tym na podstawie zarządzenia nr 0050.97.2018 Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino z dnia 16 sierpnia 2018 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych z mieszkańcami Gminy Gryfino dotyczących Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030 r.

¹⁶ Dokument opracowany przez podmiot zewnętrzny w 2016 r., obejmujący część analityczno-badawczą (w tym: wizerunek miasta w mediach, wśród mieszkańców i turystów; wnioski z badań jakościowych i ilościowych dotyczących postrzegania marki Gryfino); charakterystyka kluczowych grup odbiorców) oraz strategiczną (w tym: pozycjonowanie marki Gryfino na tle konkurencji, idea wartości Marki Gryfino, kluczowe grupy odbiorców, działania marketingowe budujące markę Gryfino).

¹⁷ W tym np.: tworzenie warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dostosowanie infrastruktury społecznej do potrzeb mieszkańców, rozwój i modernizację infrastruktury sportowo-rekreacyjnej; budowę i modernizację dróg; modernizację i rozbudowę infrastruktury wodnokanalizacyjnej; reorganizację przestrzeni miejskiej; uwolnienie terenów pod zabudowę mieszkaniową; zagospodarowanie nabrzeża nadodrzańskiego oraz Międzyodrza dla celów gospodarczych, społecznych, rekreacyjnych i turystycznych.

¹⁸ Dalej: Studium z 2008 r.

¹⁹ Ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Miejskiej w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino nr: XXXIII/290/13 z 25 kwietnia 2013 r., VII/63/15 z 30 kwietnia 2015 r. oraz XX/184/16 z 31 marca 2016 r.

²⁰ Przeprowadzenie przeglądu aktualności Studium powierzono podmiotowi zewnętrznemu w trybie zapytania ofertowego i wydatkowano z tego tytułu 12 054 zł.

dotyczyła części obszaru Gminy i spowodowana była potrzebą dokonania korekty kierunków rozwoju przestrzennego, uwzględniającej uwarunkowania hydrogeologiczne w strefach rozwoju oznaczonych symbolami 3MU (Gryfino) i 2PU (Gryfino), poprzez m.in. wprowadzenie stref z bezwzględny lub warunkowy zakazem zabudowy ze względu na niekorzystne warunki hydrotechniczne.

(akta kontroli str.4, 120, 124-209, 359-361, 362, 367-368, 385-405)

W wyniku podjętej uchwały nr XVII/151/12 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium i uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino, 19 stycznia 2015 r. zawarto umowę na sporządzenie projektu nowego Studium²¹. Rada Miejska w Gryfinie podjęła uchwałę nr XXXI/253/21 z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino. Wskazana uchwała została unieważniona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Zachodniopomorskiego z 4 marca 2021 r. z powodu wprowadzenia do projektu studium istotnej zmiany o charakterze funkcjonalnym bez ponowienia niezbędnych czynności, tj. kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu oraz zasięgnięcia opinii i uzyskania uzgodnień organów²². Po usunięciu wskazanej wady, na podstawie uchwały nr XL/314/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino²³, wprowadzono do stosowania nowe Studium²⁴. Przyczyną opracowania dokumentu była potrzeba jego kompleksowej aktualizacji przy uwzględnieniu bieżących uwarunkowań przestrzennych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, formalno-prawnych, zamierzeń inwestycyjnych, a także potrzeb i możliwości w zakresie zagospodarowania oraz kształtowania przestrzeni.

(akta kontroli str.124, 210-347, 365, 380-381, 430-432)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że uchwała o przystąpieniu do sporządzenia Studium (...) z 30 stycznia 2012 r. została podjęta (...) za kadencji poprzedniego Burmistrza. Po objęciu urzędu przez obecnego Burmistrza niezwłocznie podpisana została umowa, której przedmiotem było sporządzenie projektu Studium (...). Dłuższy (...) okres sporządzenia dokumentu wynikał z tego, że prace nad projektem Studium charakteryzowały się rozbudowaną ponad wymogi ustawowe, procedurą partycypacji społecznej, którą rozpoczęto od kampanii informacyjnej, w marcu 2015 r. (...). Również upublicznienie projektu Studium zostało wydłużone w stosunku do wymogów ustawowych. Rozstrzygnięcia projektu Studium były przedmiotem prezentacji i polemiki podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w cyklu pięciu spotkań. (...). Znaczący wpływ (...) miały zmiany legislacyjne (...) związane z nałożeniem na gminy obowiązku dokonania bilansu terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (...), a także wstrzymanie w 2020 r. rozpoczęcia biegu terminów procesowych w procedurach planistycznych związane z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19. Wydłużenie procesu (...) spowodowane było również ponawianiem procedury planistycznej, na skutek uwzględnienia uwag złożonych do projektu Studium wyłożonego do publicznego wglądu, a także na skutek wydania przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w dniu 4 marca 2021 r. rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzającego nieważność

²¹ Prace nad Studium z 2021 r. trwały ponad dziewięć lat od dnia podjęcia uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia.

²² W tym: po uwzględnieniu uwag i wniosków wynikających z publicznego wyłożenia Studium, wprowadzono merytoryczne zmiany do treści i rysunku projektu Studium bez ponowienia procedury planistycznej.

²³ Z tytułu sporządzenia Studium z budżetu gminy wydatkowano 183 850 zł.

²⁴ Dalej: Studium z 2021 r.

uchwały Nr XXXI/253/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium i decyzji Burmistrza o ponowieniu procedury (...). Sporządzanie Studium (...) nie powodowało wstrzymania uchwalenia planów miejscowych.

(akta kontroli str.365, 377-381)

Opracowanie przeglądu aktualności Studium z 2021 r. zostało zlecone 20 października 2021 r. podmiotowi zewnętrznemu²⁵ za kwotę 11 562 zł²⁶. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych²⁷, wyniki analizy wraz z wnioskami z niej wynikającymi oczekiwały na opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

(akta kontroli str.124, 348-358, 443-453, 465-473)

W Studium z 2021 r. uwzględniono istotne dla kierunków rozwoju Gminy uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, w tym: położenie geograficzne w regionie²⁸, powierzchnię, sieć osadniczą i ludność; powiązania przestrzenno-gospodarcze i społeczne oraz w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej²⁹. Wskazano m.in., że: największy udział w strukturze użytkowania mają: użytki rolne (53,6%), lasy (21%), nieużytki (11%); grunty pod wodami (5%) oraz grunty zabudowane i zurbanizowane (7,5%³⁰). Ocenę ładu przestrzennego odniesiono odrębnie dla obszarów wiejskich i miasta wraz z najbliższym otoczeniem, w tym uwzględniono charakter zabudowy i jej parametry, intensywność zagospodarowania, elementy infrastruktury technicznej oraz fizjonomii struktury miasta i pozostałych miejscowości. Ponadto zidentyfikowano, że istotnym elementem kształtowania i ochrony ładu przestrzennego jest konsekwentne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz polityka strategiczna dotycząca zasad sytuowania tablic i urządzeń związanych z reklamą.

(akta kontroli str. 218, 220-264)

Dla określenia potrzeb i możliwości rozwoju Gminy, przed przystąpieniem do prac nad Studium, sporządzone zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także demograficzne. Wskazywały one m.in. na: malejący wskaźnik bezrobocia, poprawę sytuacji ekonomicznej gospodarki mieszkańców; prognozowany przyrost osób w wieku poprodukcyjnym; nierównomierność rozwoju w zakresie dostępu do usług publicznych; występowanie zjawiska urbanizacji oraz rosnącą liczbę ludności wybranych sołectw przy jednoczesnym prognozowanym spadku ogółu ludności w Gminie. Wśród głównych uwarunkowań dalszego rozwoju Gminy wymieniano racjonalne i optymalne wykorzystanie terenów aktualnego zainwestowania; konieczność skoncentrowania zabudowy w obrębie istniejących założeń osadniczych; wzmocnienie korytarzy ekologicznych; realizowanie

²⁵ Po przeprowadzeniu zapytania ofertowego; zlecenie zostało zrealizowane 28 grudnia 2021 r.

²⁶ Z tytułu wykonania I etapu prac wydatkowano 8 610 zł.

²⁷ 23 września 2022 r.

²⁸ Specyficzne położenie w przestrzeni przyrodniczo-geograficznej, w tym m.in.: w strefie przygranicznej w obszarze polsko-niemieckich zainteresowań utworzeniem „transgranicznego obszaru chronionego w Dolinie Dolnej Odry” jako Polsko-Niemieckiego Parku Narodowego „Dolina Dolnej Odry”; nad Odrą Wschodnią i Zachodnią – będącymi istotną osią w układzie gospodarczym i przyrodniczym Polski Zachodniej; w korytarzy ekologicznym Odry, będącym ogniwem w europejskim systemie powiązań oraz w strefie koncentracji obszarów chronionych o ponadregionalnej randze.

²⁹ W tym wskazano m.in., że Gmina Gryfino posiada korzystne uwarunkowania dla rozwoju społeczno-gospodarczego, poprzez uwarunkowania geograficzno-przyrodnicze, położenie na przebiegu ważnych elementów infrastruktury komunikacyjno-transportowej (autostrada, droga ekspresowa, magistralna linia kolejowa oraz żeglowna rzeka Odra).

³⁰ W tym: tereny mieszkaniowe (0,7%) oraz inne tereny zabudowane (0,6%).

zabudowy mieszkaniowej poza terenami o istotnych walorach przyrodniczych³¹; łączenie funkcji mieszkaniowej z usługami; przekształcenia jakościowe w ramach wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto podkreślono działania skoncentrowane na podnoszeniu standardów i jakości życia mieszkańców Gminy oraz atrakcyjności przestrzeni, a także zapewnieniu: warunków dla zagospodarowania nabrzeży, rozwoju źródeł energii odnawialnej, przemysłu, usług, imprez masowych oraz udostępniania atrakcyjnych turystycznie obszarów Międzyodrza. Wskazano również, że rozmieszczenie głównych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, takich jak: miejsca zamieszkania i pracy, nauki, usług, infrastruktury społecznej, rekreacji i wypoczynku będą tworzyć dostępną i przyjazną mieszkańcom przestrzeń. Ponadto zajmowanie i zagospodarowanie nowych terenów będzie działaniem wyjątkowym i uzasadnionym szczególnymi warunkami, potrzebami społeczności lokalnej lub realizacją inwestycji celu publicznego.

(akta kontroli str. 95-118, 44-83, 95-118, 262-263, 853-863, 873)

W badanym okresie nie obowiązywał gminny program rewitalizacji, w tym nie podejmowano uchwał w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

(akta kontroli str.4, 33, 362, 368)

1.3. W latach objętych kontrolą w zakresie obowiązującego do 25 sierpnia 2021 r. Studium z 2008 r. nie określono potrzeb i możliwości rozwoju Gminy poprzez sporządzenia bilansu terenów³².

(akta kontroli str. 133-171, 1003)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że: *z dniem wejścia w życie zmian w ustawie o planowaniu (...) ustawodawca nałożył na gminy obowiązek dokonywania bilansu terenów przeznaczonych pod nową zabudowę w sytuacji uchwalania nowego lub zmiany aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W tym czasie na mocy uchwały nr XVII/151/12 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 stycznia 2012 r. Gmina Gryfino sporządziła nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach administracyjnych gminy Gryfino. W ramach realizowanej procedury planistycznej (zmierzającej do kompleksowej aktualizacji Studium z 2008 r.) sporządzony został bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (...). Powyższe działanie wypełniło ustawowy wymóg dokonywania bilansu terenów przeznaczonych pod nową zabudowę w sytuacji uchwalania nowego lub zmiany aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

(akta kontroli str. 362-366, 377)

Na potrzeby Studium z 2021 r. sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Oszacowane maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyniosło dla funkcji: mieszkaniowej - 212 000 m²; produkcyjno-magazynowej - 850 000 m² oraz usługowej - 48 000 m². Oszacowana chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyniosła dla funkcji: mieszkaniowej³³ – 232 300 m²; produkcyjno-magazynowej – 4 700 m² oraz usługowej – 48 900 m². Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, tj. innych niż obszary położone w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyniosła dla

³¹ Obszarów natura 2000, istniejących i proponowanych użytków ekologicznych oraz parków krajobrazowych.

³² W tym dokonana w 2016 r. zmiana Studium obejmowała część obszaru Gminy.

³³ W zabudowie: jednorodzinnej (214 600 m²), wielorodzinnej (17 300 m²) i turystycznej (400 m²).

funkcji: mieszkaniowej³⁴ – 680 500 m²; produkcyjno-magazynowej – 364 100 m² oraz usługowej – 154 600 m². Chłonność położonych na terenie Gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz w obowiązujących planach miejscowych poza tymi jednostkami, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy: mieszkaniowej i usługowej - była większa od określonego zapotrzebowania oraz w przypadku zabudowy produkcyjno-magazynowej mniejsza od określonego zapotrzebowania. W wyniku porównania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności ustalono, że:

- nie powinno ustalać się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych poza granicami jednostek osadniczych; dopuszczono w ograniczonym zakresie wskazanie nowych terenów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej (umożliwiających uzyskanie około 13 000 m² powierzchni użytkowej, tj. od 250 do 350 jednostek mieszkalnych);
- nie powinno ustalać się nowych terenów pod zabudowę usługową poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych poza granicami jednostek osadniczych;
- dopuszczono ustalenie nowych terenów pod zabudowę produkcyjną i magazynowo składową poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych poza granicami jednostek osadniczych (tj. umożliwiającymi uzyskanie około 480 000 m² dodatkowej powierzchni użytkowej).

(akta kontroli str. 235-237, 706, 866-867, 870, 873, 897)

Określono możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych Gminy, na poziomie 3,5 mln zł rocznie³⁵. Wskazano, że środki na ten cel pochodzić będą z uzyskanej nadwyżki budżetowej. Założono również możliwość zwiększenia wskazanej wartości w latach uzyskania wyższej nadwyżki budżetowej lub poprzez pozyskanie zewnętrznych środków finansowych z kredytów, pożyczek lub dotacji.

(akta kontroli str. 4, 122, 237)

Potrzeby inwestycyjne Gminy, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarach przeznaczonych w planach miejscowych innych niż obszary położone w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zostały oszacowane na około 283,6 mln zł, w tym: sieć wodociągowa - 7,15 mln zł, sieć kanalizacji sanitarnej - 31 mln zł, sieć kanalizacji deszczowej - 37,0 mln zł, pozostałe elementy infrastruktury technicznej - 4,2 mln zł, drogi (budowa i przebudowa) - 170 mln zł, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej - 19,3 mln zł, obiekty infrastruktury społecznej - 2,2 mln zł, wykup gruntów konieczny do realizacji wskazanych zadań - 8,5 mln zł.

(akta kontroli str. 4, 122-123, 871)

³⁴ W zabudowie: jednorodzinnej (584 200m²), wielorodzinnej (51 700 m²) i turystycznej (44 600 m²).

³⁵ Kwota ta stanowi wartość najniższej nadwyżki budżetowej przewidzianej w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2016-2025 oraz około 50% średniorocznej nadwyżki budżetowej dla lat 2016-2025.

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska³⁶ wyjaśniła m.in., że: *potrzeby inwestycyjne przekraczają znacznie możliwości finansowe Gminy. W związku z tym w Studium zweryfikowano kierunki rozwoju przestrzennego w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowych, głównie poprzez ograniczenie terenów wskazanych pod funkcję mieszkalną jednorodziną (MN) o około 455 ha w stosunku do stanu określonego w studium z 2008 r. oraz zabudowę usługową - około 115 ha.*

(akta kontroli str. 5, 123)

1.4. W celu ochrony ładu przestrzennego i prawidłowego rozwoju wyodrębnionych terenów pod zabudowę wskazano w Studium indywidualne wskaźniki urbanistyczne, opisujące cechy i parametry przyszłego zagospodarowania, w tym parametry zabudowy. Dla poszczególnych terenów zabudowy zdefiniowano i przyjęto wskaźniki tj.: powierzchnia biologicznie czynna (w ujęciu procentowym), powierzchnia zabudowy (w ujęciu procentowym), intensywność zabudowy (jako stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego), wysokość zabudowy (w metrach), minimalna powierzchnia działki budowlanej (w metrach kwadratowych).

(akta kontroli str. 243, 707)

Wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz analiz demograficznych służyły określeniu w Studium z 2021 r. kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

(akta kontroli str. 255-259)

Naczelnik Wydziału Planowania wyjaśniła m.in., że: *do innych uwarunkowań zaliczyć należy: wynikające z położenia Gminy (...) na przebiegu głównych korytarzy komunikacyjnych Pomorza Zachodniego (...) o znaczeniu krajowym i europejskim (...); uwarunkowania środowiskowe - położenie w przestrzeni przyrodniczej (...); uwarunkowania rozwoju turystyki i rekreacji. Dostępność (...) walorów przyrodniczych i krajobrazowych jest możliwa między innymi za pośrednictwem sieci szlaków komunikacyjnych (turystycznych), które tworzą: szlaki piesze, trasy rowerowe, szlaki wodne.*

(akta kontroli str. 439, 441-442)

W Studium z 2008 r. wskazano, że na obszarze Gminy nie znajdują się obszary, dla których zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu, obowiązkowe było sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W Studium z 2021 r. określono obowiązek uchwalenia planu miejscowego dla obszaru cmentarza komunalnego, w tym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych³⁷, a także strefy ochronnej (izolacyjnej) o szerokości od 50 do 150 m w zależności od uwarunkowań lokalnych wymagających uwzględnienia na podstawie przepisów odrębnych³⁸. Ponadto nadmieniono, że nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³⁹, a w przypadku gdy dla prawidłowego i racjonalnego zagospodarowania terenu będzie uzasadnione przeprowadzenie scaleń i podziałów, dopuszcza się przeprowadzenie procedury z wykorzystaniem przepisów art. 98 b ust. 1 oraz art. 101 oraz art. 102 ust.2 wskazanej ustawy.

(akta kontroli str. 218, 252-253, 707)

³⁶ Dalej: Wydział Planowania.

³⁷ Dz. U. z 2020 r. poz. 1947.

³⁸ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315).

³⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

W latach 2019-2021 (do 25 sierpnia) gospodarowano przestrzenią w Gminie na podstawie Studium z 2008 r., tj. wydanym przed nowelizacją ustawy o planowaniu wprowadzającą konieczność sporządzenia bilansu terenów pod zabudowę. Po uchwaleniu nowego Studium, tj. od dnia 26 sierpnia 2021 r. podejmowano prawidłowe działania dotyczące uwzględniania w dokumentach strategicznych warunków i działań zapewniających ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, w tym przeprowadzenie analizy uwarunkowań mającej istotny wpływ na potrzeby i możliwości rozwoju Gminy; sporządzenie bilansu terenów pod zabudowę i uwzględnienie jego wyników, określenie chłonności terenów pod zabudowę i potrzeb nowego budownictwa; określenie możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnej, a także infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

2.1. Według stanu na 31 marca 2022 r. obowiązywały 74 plany miejscowe o łącznej powierzchni 4 972 ha, co stanowiło 19,6% powierzchni Gminy. W latach 2019-2022 (do 31 marca) uchwalonych osiem planów miejscowych objęło powierzchnię 394,92 ha, tj. 1,6% terenu Gminy. W badanym okresie podjęto decyzję o uchwalaniu nowych planów miejscowych, zamiast wprowadzania zmian do planów obowiązujących. Zgodnie ze Studium z 2021 r. oraz przeprowadzonymi analizami, docelowy teren wymagający objęcia planami miejscowymi wyniósł łącznie 10 209 ha, tj. 40,3% powierzchni Gminy. Do obszarów niewymagających sporządzenia planów miejscowych zaliczono: lasy (20,6% powierzchni Gminy), kompleksy gruntów ornych (42,8%), nieużytki (11,3%) oraz grunty pod wodami (5%).

(akta kontroli str. 228-229, 449, 545, 548-552, 708-710, 722)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że *Rada Gminy zmierzając do zmiany regulacji planistycznych dla obszaru objętego już obowiązującym planem miejscowym ma do wyboru dwie możliwości: podjąć uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego, bądź podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego (...). Na wybór rozwiązania polegającego na sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wpływ miał zakres przedmiotowy planowanych zmian, ale też oczekiwana spójność, czytelność i jednolitość finalnych aktów prawa miejscowego (zarówno części tekstowej i graficznej). Obszary nie wymagające sporządzenia planów stanowią około 60% powierzchni gminy. Największy udział w tej powierzchni zajmują lasy, grunty orne, nieużytki (głównie na obszarze Międzyodrza) oraz grunty pod wodami. Docelowo planuje się objęcie planami miejscowymi około 40% powierzchni gminy. Obecne pokrycie planami wynosi (...) połowę powierzchni terenów przewidywanych docelowo do sporządzenia planów i powierzchnia ta jest sukcesywnie powiększana. Opracowywanie miejscowych planów (...) zdeteterminowane jest możliwościami finansowymi Gminy Gryfino.*

(akta kontroli str. 362, 368)

Według stanu na 31 marca 2022 r. w trakcie procedury planistycznej pozostały cztery plany miejscowe o łącznej powierzchni 174,24 ha.

(akta kontroli str.451-452, 1001-1002)

W okresie objętym kontrolą dla obszarów określonych w Studium na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu, uchwalono osiem planów miejscowych. Dla wskazanego w Studium z 2021 r. na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu obszaru cmentarza komunalnego nie sporządzono planu miejscowego. Został on ujęty jako priorytetowy w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych.

(akta kontroli str. 368-372, 451-452, 545, 551-552, 708-709)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że: *na podstawie Studium z 2021 r., z uwagi na krótki upływ czasu, został uchwalony jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o którym mowa w art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...) tj., w obrębie 3 miasta Gryfino - Gryfino Nabrzeże - uchwała Nr XLIII/336/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 listopada 2021 r. (...); sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) dla obszaru o którym mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 wskazanej ustawy, tj. obszaru lokalizacji cmentarza komunalnego, planowane jest jako zadanie priorytetowe i wskazane (...) w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych (...).*

(akta str. 362-363, 368-369, 451-452)

Według obowiązujących na 31 marca 2022 r. planach miejscowych ujęta w nich powierzchnia zabudowy wyniosła 1153,89 ha, tj. 4,5% terenu Gminy⁴⁰, w tym zabudowy: mieszkaniowej - 681,55 ha (2,7% powierzchni Gminy)⁴¹, usługowej – 164,08 ha (0,6%) oraz produkcyjnej – 308,26 ha (1,2%).

(akta kontroli str. 710)

Według stanu na 31 marca 2022 r. uchwalone miejscowe plany pokrywały tj. 61,8% powierzchni wszystkich terenów wskazanych w Studium⁴². Dla poszczególnych rodzajów zabudowy powierzchnia ujęta w miejscowych planach w odniesieniu do odpowiadającej im w Studium powierzchni wyniosła dla funkcji: mieszkaniowej – 681,55 ha (66,4%), usługowej – 164,08 ha (54,3%) oraz produkcyjnej – 308,26 ha (57,3%).

(akta kontroli str. 1000)

Zgodnie z art. 32 ust. 1-2 ustawy o planowaniu, ocena aktualności planów miejscowych oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona została w 2016 r. oraz 2021 r.⁴³

(akta kontroli str.197-209, 124, 348-358, 443-453, 465)

2.2. Uchwalone w okresie objętym kontrolą plany miejscowe, określały lokalne zasady oraz wymogi służące ochronie ładu przestrzennego⁴⁴, w tym:

- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu⁴⁵, były zgodne z ustaleniami Studium;

⁴⁰ Powierzchnia Gminy wynosi 25 390 ha.

⁴¹ W tym: jednorodzinnej wraz z zagrodową – 636,8 ha (2,5% powierzchni Gminy) oraz wielorodzinnej – 44,75 ha (0,2%).

⁴² W Studium z 2021 r. dla terenów zabudowanych zaplanowano ogółem 1866,7 ha, w tym dla funkcji: mieszkaniowej – 1026,65 ha; usługowej – 302,04 ha oraz produkcyjnej 538,01 ha.

⁴³ Do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. 23 września 2022 r., dokument pozostawał w trakcie opiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

⁴⁴ Badaniem objęto pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjętych uchwałą nr: IV/32/19 z 24 stycznia 2019 r., V/40/19 z 19 lutego 2019 r., XXV/213/20 z 24 września 2020 r., XXXV/286/21 z 27 maja 2021 r., XLIII/336/21 z 25 listopada 2021 r.

- nie zaszyły przesłanki uniemożliwiające lub ograniczające korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;
- w celu ograniczenia skutków finansowych dla budżetu Gminy nie ograniczano wydzielania dróg publicznych oraz nie rezygnowano z projektowania przestrzeni publicznych;
- nie stwierdzono przypadków uchwalania planów miejscowych w związku z potrzebami inwestycyjnymi indywidualnych inwestorów;
- dla terenów nowej zabudowy analizowano transportochłonność projektowanej struktury przestrzennej⁴⁶, uwzględniano możliwość maksymalnego wykorzystania przez mieszkańców publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu, a także zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów⁴⁷;
- w przypadku Studium z 2021 r. uchwalenie planu miejscowego poprzedzone było analizą wyników bilansu terenów i odpowiadało jego ustaleniom w tym zakresie; w przypadku Studium z 2008 r. przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych⁴⁸ nie było poprzedzone analizą wyników bilansu terenów z powodu braku konieczności takiego opracowania na dzień sporządzania Studium.

(akta kontroli str. 716-717, 898)

2.3. W kontrolowanym okresie na sporządzenie planów miejscowych wydatkowano z budżetu Gminy 129 359,22 zł. Sposób finansowania wskazanej dokumentacji był zgodny z art. 21 ustawy o planowaniu. Nie zaistniały okoliczności, w których zgoda organów wykonawczych Gminy na przystąpienie do sporządzenia lub zmiany Studium lub planów miejscowych, uzależniona była bezpośrednio od sfinansowania dokumentacji planistycznej lub przekazania na rzecz Gminy darowizny w wysokości co najmniej ekwiwalentnej do kosztów związanych z opracowaniem tych dokumentów.

(akta kontroli str. 363, 372, 548, 553-705)

2.4. W badanych latach uchwały podjęte w sprawie przyjęcia planów miejscowych nie były przedmiotem rozstrzygnięć nadzorczych wojewody w zakresie stwierdzenia ich nieważności, a także nie były przedmiotem zaskarżenia przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości. Ponadto nie prowadzono sporów sądowych związanych z uchwaleniem w latach 2019-2022 (do 31 marca) nowych planów miejscowych.

(akta kontroli str. 363, 372-373)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

W latach objętych kontrolą systematycznie uchwalano plany miejscowe, które zawierały lokalne zasady oraz wymogi służące ochronie ładu przestrzennego. Zgodnie ze Studium z 2021 r. oraz przeprowadzonymi analizami, docelowo zaplanowano objęcie planami miejscowymi łącznie 10 209 ha, tj. 40,3% powierzchni Gminy. Według stanu na 31 marca 2022 r. obowiązujące plany

⁴⁵ W tym m.in.: maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy.

⁴⁶ W tym np.: wprowadzone zmiany minimalizowały transportochłonność układu przestrzennego; elementy dróg publicznych projektowano w oparciu o przepisy odrębne z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców i specyfiki obszaru miasta; analizy ekonomiczne określano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

⁴⁷ W tym np.: zaprojektowano strefy ruchu pieszego i rowerowego, a także parkingi samochodowe oraz rowerowe.

⁴⁸ Dotyczy czterech objętych badaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

miejscowe pokrywały 4 972 ha, co odpowiadało 19,6% terenu Gminy i stanowiło ponad połowę terenów przewidzianych docelowo. Uchwalone w latach 2019-2022 (do 31 marca) osiem planów miejscowych objęło powierzchnię 394,92 ha, tj. 1,6% terenu Gminy. Według obowiązujących na 31 marca 2022 r. planach miejscowych ujęta w nich powierzchnia zabudowy wyniosła 1 153,89 ha, tj. 4,5% terenu Gminy oraz 61,8% terenów zaplanowanych w Studium, w tym dla funkcji mieszkaniowej - 681,55 ha, tj. 2,7% powierzchni Gminy i 66,4% terenów zaplanowanych w Studium. Przeprowadzono ocenę aktualności tych planów oraz analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Prawdłowo finansowano koszty sporządzenia planów miejscowych.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

3.1. W latach objętych kontrolą wydano ogółem 187 decyzji ustalających warunki zabudowy dla nowych inwestycji mieszkaniowych⁴⁹ obejmując 52,6894 ha powierzchni działek, w tym w: 2019 r. - 51 decyzji dla 16,0168 ha; 2020 r. - 62 dla 10,6995 ha; 2021 r. - 57 dla 18,9812 ha oraz 2022 r. (do 31 marca) - 17 decyzji obejmując 6,9919 ha. Dla nowych inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych na terenach innych niż wskazane w Studium pod zabudowę mieszkaniową, wydano 59 decyzji ustalających warunki zabudowy⁵⁰ obejmując 20,9984 ha powierzchni działek, w tym w: 2019 r. - 7 decyzji dla 2,7118 ha; 2020 r. - 22 dla 3,568 ha; 2021 r. - 22 dla 9,2033 ha oraz 2022 r. (do 31 marca) - 8 decyzji dla 5,5153 ha.

(akta kontroli str. 544)

Objęte analizą decyzje ustalające warunki zabudowy dla nowych inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych na terenach innych niż wskazane w Studium pod zabudowę mieszkaniową⁵¹ spełniały warunki wynikające z art. 61 ustawy o planowaniu. Ponadto określały wymagania wskazane rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego⁵², w tym: dotyczące ustalania: linii zabudowy; wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu; szerokości elewacji frontowej; wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki; geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych). Projekty decyzji zostały sporządzone przez osoby⁵³ posiadające uprawnienia wskazane w art. 60 ust. 4 oraz art. 5 ustawy o planowaniu. Parametry inwestycji⁵⁴ realizowanych na podstawie wskazanych decyzji były zgodne z funkcją i cechami architektonicznymi oraz urbanistycznymi istniejącej zabudowy, a także określonymi w Studium ogólnymi wytycznymi dotyczącymi kształtowania zabudowy.

(akta kontroli str. 523-543, 899)

Naczelnik Wydziału Planowania wyjaśniła m.in., że: *wydając warunki zabudowy*

⁴⁹ Ponadto wydano 61 decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy.

⁵⁰ Ponadto wydano 50 decyzji odnawiających ustalenia warunków zabudowy.

⁵¹ Badaniem objęto 35 decyzji ustalających warunki zabudowy, w tym: po siedem z 2019 r. i 2022 r., 10 z 2020 r. oraz 11 z 2021 r.

⁵² Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.

⁵³ Zadania te zostały zlecone podmiotowi zewnętrznemu.

⁵⁴ Rodzaj i wielkość zabudowy.

uprawnione osoby analizowały spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu (...). W obecnym stanie prawnym, brak jest związku pomiędzy (...) decyzjami o warunkach zabudowy i bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zarówno brak podstaw prawnych do weryfikacji wniosku z treścią bilansu przeznaczonego pod zabudowę, jak i weryfikacji wpływu wydawanych decyzji na bilans.

(akta kontroli str. 439-441)

W latach objętych kontrolą nie sporządzano analiz pozwalających oszacować przyszłe koszty realizacji m.in. inwestycji dotyczących niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej lub innych analiz dla obszarów gdzie zagospodarowanie terenów następowało na podstawie warunków zabudowy.

(akta kontroli str. 3-5, 42-118, 121-123, 363, 373)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że: (...) *ma pełną świadomość skutków procesu rozlewania się zabudowy, głównie mieszkaniowej. Postępujące procesy suburbanizacji doprowadzają do rozrastania się zabudowy poza obszarami wyposażonymi w niezbędną infrastrukturę techniczną, komunikacyjną oraz społeczną. Taki stan rzeczy ma bezpośredni wpływ na transportochłonność nowej zabudowy mieszkaniowej (...). Opracowując Studium (...) szczególną uwagę skierowano na przeciwdziałanie (...) niekorzystnym zjawiskom (...). Niemniej (...) nie ma prawnych możliwości odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji sprzecznych z polityką przestrzenną Gminy oraz generujących (...) koszty.*

(akta kontroli str. 363, 373)

3.2. W badanym okresie na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących⁵⁵, uchwałą nr XLII/331/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Gryfinie przy ul. Jana Pawła II, ustalono lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z budynkiem parkingowym wraz z zagospodarowaniem terenu⁵⁶. Wskazana inwestycja zaplanowana została, niezależnie od ustaleń planu miejscowego⁵⁷ podjętego uchwałą nr XLI/476/98 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 marca 1998 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino – rejon ul. Reymonta⁵⁸. Spełniono wynikający z art. 5 ust. 1-4 specustawy mieszkaniowej warunek zgodności ze Studium.⁵⁹

(akta kontroli str. 363-364, 373-374, 418-429, 839-845)

Na terenie Gminy nie ustalono lokalnych standardów urbanistycznych.

(akta kontroli str. 364, 374)

3.3. W kontrolowanym okresie na terenie Gminy planowano inwestycje na podstawie innych specustaw niż mieszkaniowa w tym:

⁵⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 1538; dalej: specustawa mieszkaniowa.

⁵⁶ W obrębie Gryfino 4.

⁵⁷ Teren przeznaczony był pod realizację kompleksu garażowego.

⁵⁸ Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 18 maja 1998 r., Nr 11, poz. 65.

⁵⁹ W Studium z 2021 r. teren planowanej inwestycji stanowi obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej: wielorodzinnej lub jednorodzinnej (MW.1, MN.1). Użycie symbolu w formie połączonych oznaczeń funkcjonalnych „MW.1, MN.1” oznacza, że wymienione funkcje na danym terenie mogą występować obok siebie w formie przeważającej lub równoważnej; oznacza to, że funkcja określona jako pierwsza: MW.1 - "tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi" może dominować, a druga" MN.1 - "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi" może być uzupełniającą w zależności od potrzeb lub niezrealizowaną w ogóle.

- ustawy⁶⁰ z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych⁶¹;
- ustawy⁶² z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu⁶³;
- ustawy⁶⁴ z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych⁶⁵.

Wskazane inwestycje pozostawały bez wpływu na istniejącą strukturę przestrzenną Gminy oraz nie skutkowały koniecznością dokonania zmian Studium i planów miejscowych⁶⁶.

(akta kontroli str. 220-264, 363-364, 374-375, 474-522, 1004-1008)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Planowane w latach 2019-2022 (do 31 marca) inwestycje na podstawie warunków zabudowy, zapewniały kontynuację w zakresie funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych istniejącej zabudowy. Wydane w tym okresie decyzje o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji mieszkaniowych objęły 52,6894 ha powierzchni działek (0,2% terenów Gminy). Ponadto ustalone warunki zabudowy obejmujące 20,9984 ha powierzchni działek (0,08% terenów Gminy) dla nowych inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych na terenach innych niż wskazane w Studium pod zabudowę mieszkaniową, spełniały warunki wskazane w ustawie o planowaniu. Inwestycje zamierzone na podstawie specustaw pozostawały bez wpływu na istniejącą strukturę przestrzenną Gminy oraz nie skutkowały koniecznością dokonania zmian Studium i planów miejscowych.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

4.1. W latach objętych kontrolą wywiązywano się z obowiązku sporządzania prognozy skutków finansowych planów miejscowych⁶⁷. Opracowanie wskazanych dokumentów zlecano podmiotom zewnętrznym⁶⁸.

⁶⁰ Zgodnie z decyzjami Wojewody Zachodniopomorskiego z 20 stycznia 2021r. nr: 2/2021 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 120 - budowa ścieżki rowerowej ul. Jana Pawła II do ul. Leśnej w m. Wełtyń*; 3/2021 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 120 - budowa ścieżki rowerowej Wełtyń - Strefa Przemysłowa w Gardnie*.

⁶¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 176 ze zm.

⁶² Zgodnie z decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego z 23 kwietnia 2021 r. nr 3/2021 o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu dla inwestycji pn.: *Budowa gazociągu w/c DN700 MOP 8,4 MPa relacji ZZU Przywodzie - Dolna Odra. Przyłączenie do sieci przesyłowej Elektrowni Dolna Odra wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa zachodniopomorskiego*.

⁶³ Dz. U. z 2021 r. poz. 1836 ze zm.

⁶⁴ Zgodnie z decyzjami Wojewody Zachodniopomorskiego z 6 grudnia 2021 r. o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej nr: 9/2021 o lokalizacji inwestycji pn.: *Przebudowa linii 400 kV Baczyna - Krajnik na odcinkach wykorzystujących linię Krajnik - Plewiska i Krajnik - Morzyczyn*; 10/2021 o lokalizację inwestycji pn.: *Przebudowa linii 400kV Krajnik Morzyczyn*.

⁶⁵ Dz. U. z 2022 r. poz. 273.

⁶⁶ Na dzień zakończenia kontroli, tj. 23 września 2022 r. zgłoszono zakończenie robót: pn. *Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 120 - budowa ścieżki rowerowej ul. Jana Pawła II do ul. Leśnej w m. Wełtyń* oraz pn.: *Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 120 - budowa ścieżki rowerowej Wełtyń - Strefa Przemysłowa w Gardnie*. Pozostałe inwestycje były w trakcie realizacji.

(akta kontroli str. 364-375, 716-717, 898)

4.2. W okresie objętym kontrolą stworzono warunki prawne do ustalania opłat planistycznych. Stawki opłat planistycznych w uchwalonych w latach 2019-2022 (do 31 marca) planach miejscowych spełniały wymogi art. 15 ust. 2 pkt 12 w zw. z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu, w tym ustalano je w wysokości nie wyższej niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Zerowe stawki opłat planistycznych⁶⁹ określono w czterech z ośmiu uchwalonych w okresie objętym kontrolą planach miejscowych, w tym dla nieruchomości będących własnością Gminy tj. niezbywalnych lub w odniesieniu do których nie nastąpił wzrost wartości. Pozostałe stawki ustalano na poziomie 5%, 15% oraz 30%.

(akta kontroli str. 711-715, 724-797)

Burmistrz oraz Przewodniczący Rady Miejskiej w Gryfinie wyjaśnili m.in., że (...) *judykatura dopuszcza (...) stawkę zerową w sytuacji, w której z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością zmiana miejscowego planu nie może spowodować zmiany wartości nieruchomości objętych planem. (...) Natomiast (...) określenie stawki na poziomie 0% nie stanowi co do zasady naruszenia (...) jeżeli dotyczy terenów stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym gminy (...), czy też przeznaczenie tych terenów jest zbieżne z dotychczasowym ich wykorzystaniem oraz (...) funkcją społeczno-gospodarczą (...)* W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się również, że stawka zerowa renty planistycznej jest możliwa w sytuacji, gdy (...) można bezspornie ustalić, że w stosunku do pewnych nieruchomości nie mogą zaistnieć przesłanki do wymiaru renty planistycznej (...), na przykład gdy nieruchomości te nie mogą być zbywane: rzeki, drogi publiczne (...). Brzmienie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu (...), prowadzi do wniosku, że użyte przez ustawodawcę sformułowanie „stawki procentowe” pozwala na ustalanie (...) stawek opłaty planistycznej w różnych wysokościach. (...) Stawki opłaty planistycznej ustalone są odrębnie dla każdego planu miejscowego, w tym również niejednakowo dla różnych jednostek planistycznych. Wysokość stawek procentowych formułowana jest w treści projektu uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, przez uprawnione osoby, posiadające specjalistyczną wiedzę (...).

(akta kontroli str. 365-366, 381-383, 433-438)

4.3. W latach 2019-2022 (do 31 marca) nie wydawano decyzji ustalających opłatę planistyczną.

(akta kontroli str. 454)

Prowadzono rejestr decyzji dotyczących opłat planistycznych, w którym odnotowywano m.in.: numer decyzji i datę jej wydania; nazwę i adres zbywającego działkę na rzecz którego ustalono opłatę; oznaczenie zbytej działki, oznaczenie planu miejscowego; przeznaczenie terenu; oznaczenie aktu notarialnego oraz kwotę naliczonej opłaty planistycznej.

(akta kontroli str. 798-799)

W kontrolowanym okresie do Urzędu wpłynęły ogółem 2 232 akty notarialne, w tym 34 z nich dotyczyły nieruchomości objętych planami miejscowymi⁷⁰, w stosunku do których nie upłynął okres pięciu lat od dnia, w którym plany miejscowe weszły w życie. Trzy ze wskazanych aktów notarialnych skutkowały możliwością

⁶⁷ Badaniem objęto pięć miejscowych panów zagospodarowania przestrzennego podjętych uchwałą nr: IV/32/19 z 24 stycznia 2019 r., V/40/19 z 19 lutego 2019 r., XXV/213/20 z 24 września 2020 r., XXXV/286/21 z 27 maja 2021 r., XLIII/336/21 z 25 listopada 2021 r.

⁶⁸ W tym osobom posiadającym uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego lub urbanisty.

⁶⁹ W tym dla terenu pod: zabudowę usług kultury, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, tereny rolne z obowiązującym zakazem zabudowy, a także główne drogi publiczne.

⁷⁰ W tym: sześć w 2019 r., 16 w 2020 r., 11 w 2021 r. oraz 1 w 2022 r. (do 31 marca).

naliczenia opłaty planistycznej (jeden z 2020 r. oraz dwa z 2021 r.), przy czym w badanych latach nie podjęto w stosunku do nich działań celem dokonania wyceny wzrostu wartości nieruchomości.

(akta kontroli str. 545-547, 718-720, 837-838, 991-998)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił m.in., że: *ustawodawca uzależnia możliwość naliczenia opłaty planistycznej od trzech przesłanek, które muszą wystąpić łącznie. Przesłankami ustalenia opłaty planistycznej jest wzrost wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego oraz zbycie nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia obowiązywania nowego lub zmienionego planu (...). W 2019 r. nie zaistniały przesłanki ustalenia opłaty planistycznej (...) W związku z ograniczeniami w funkcjonowaniu Urzędu (...), związanymi z ogłoszeniem stanu epidemii COVID-19 oraz sytuacją kadrową w Wydziale Planowania (blisko roczny wakat w Referacie Planowania Przestrzennego) dotychczas nie zlecono sporządzenia operatów szacunkowych (...); organ zobowiązany do ustalenia opłaty planistycznej (...) roszczenia może zgłaszać w terminie pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Termin ten upływa, w dwóch przypadkach: 6 marca 2024 r., w jednym przypadku - 7 stycznia 2025 r. Określony w art. 37 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin jako "bezzwłoczny" nie jest terminem prawa materialnego, z upływem którego wiązałyby się skutki prawne, w związku z czym (...) wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej, po ustąpieniu przyczyn wskazanych powyżej, jest działaniem bezzwłocznym.*

(akta kontroli str. 545-547, 718-721)

W toku kontroli NIK, tj. 19 września 2022 r. powołano rzeczoznawców majątkowych celem dokonania wyceny wzrostu wartości nieruchomości aktów notarialnych skutkujących możliwością naliczenia opłaty planistycznej.

(akta kontroli str. 999)

W kontrolowanym okresie w Urzędzie nie obowiązywały pisemne procedury dotyczące ustalania opłaty planistycznej. Obowiązki dotyczące przeprowadzania postępowań zmierzających do ustalenia opłaty planistycznej Burmistrz polecił pisemnie czterem pracownikom⁷¹ Wydziału Planowania.

(akta kontroli str. 809-824)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił m.in., że *postępowania w tym zakresie reguluje ustawa o planowaniu oraz (...) Kodeks postępowania administracyjnego (...). Zarządzeniem nr 0050.89.2021 z dnia 14 maja 2021 r. wprowadzono procedurę powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych realizowanych w Urzędzie (...). Do Wydziału Planowania (...) kierowane są kopie aktów notarialnych wpływających do Urzędu. Naczelnik Wydziału dekretuje dokumenty na pracowników Referatu Planowania Przestrzennego. Wskazany pracownik na bieżąco weryfikuje, czy otrzymany akt notarialny dotyczy nieruchomości objętej planem miejscowym (...), w stosunku do którego nie upłynął okres pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy wszedł w życie i wykonuje stosowną adnotację na dokumencie. Raz w miesiącu przez wskazanego pracownika Referatu wykonywane jest badanie aktów notarialnych pod kątem możliwości wystąpienia przesłanek do naliczenia opłaty planistycznej. Wynik badania jest weryfikowany przez Naczelnika Wydziału.*

(akta kontroli str. 545-547, 718-721, 825-836)

⁷¹ Na podstawie zakresów czynności.

4.4. W latach 2019-2022 (do 31 marca) nie wystąpiły przypadki przedawnienia roszczeń związanych z wymierzeniem opłaty planistycznej⁷².

(akta kontroli str. 545, 718-720, 837-838, 991-998)

4.5. W latach objętych kontrolą zadania związane z windykacją zaległości z tytułu opłat planistycznych, nie były przedmiotem kontroli wewnętrznej lub audytu. Procedury windykacji opłat planistycznych regulowało zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino nr 120.15.2017 z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu procedur windykacji należności w Urzędzie Miasta i Gminy w Gryfinie. Obowiązki dotyczące windykacji należności z tytułu opłat planistycznych powierzono pracownikowi Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych.

(akta kontroli str. 364, 376, 545-546, 722, 941-988)

W latach objętych kontrolą nie podejmowano działań windykacyjnych dotyczących należności z tytułu decyzji określających opłaty planistyczne z powodu braku przesłanek w tym zakresie. Według stanu na 31 marca 2022 r. zaległości z tytułu jednorazowej opłaty planistycznej wobec dwóch dłużników wyniosły ogółem 251 183,30 zł, w tym wierzytelność w kwocie:

– 248 483,70 zł została zgłoszona 21 stycznia 2016 r. w postępowaniu upadłościowym spółki z o.o.⁷³; prowadzone przez syndyka masy upadłościowej postępowanie do dnia zakończenia kontroli⁷⁴ oczekiwało na rozprawę Sądu Najwyższego;

– 2 699,60 zł dotyczyła postępowania egzekucyjnego prowadzonego wobec osoby fizycznej⁷⁵; z powodu nieustalenia miejsca zamieszkania i majątku zobowiązanego postępowanie zostało zakończone 31 lipca 2009 r. przez naczelnika urzędu skarbowego; należność uległa przedawnieniu z dniem 31 grudnia 2013 r.; pomimo zaistnienia przesłanek do uznania należności jako nieściągalnej, do 19 września 2022 r. nie podjęto działań mających na celu jej spisanie, co było niezgodne z art., 35 b ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁷⁶; nieprawidłowość została opisana w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 545-547, 721, 900-940, 989-990)

4.6. W badanym okresie nie zgłaszano roszczeń o wypłatę odszkodowań w związku z uchwaleniem planów miejscowych.

(akta kontroli str. 364, 376)

4.7. W kontrolowanych latach w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej zrealizowano ogółem 21 inwestycji o wartości 35 487,71 tys. zł⁷⁷. Wskazane inwestycje sfinansowano w wysokości: 11 940,69 tys. zł z budżetu Gminy oraz 23 547,02 tys. zł ze środków innych podmiotów⁷⁸. Przeprowadzono

⁷² Badaniem objęto wszystkie akty notarialne, które wpłynęły do Urzędu w latach 2019-2022 (do 31 marca) skutkujące możliwością naliczenia opłaty planistycznej (tj. jeden z 2020 r. oraz dwa z 2021 r.).

⁷³ Na podstawie dwóch decyzji o ustaleniu opłat planistycznych z 2014 r. o wartości ogółem w kwocie 378 220 zł.

⁷⁴ 23 września 2022 r.

⁷⁵ Z tytułu decyzji ustalającej opłatę planistyczną w 2008 r.

⁷⁶ Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.; dalej: ustawa o rachunkowości.

⁷⁷ W tym 10 w 2019 r. o wartości 10 126,49 tys. zł, siedem w 2020 r. o wartości 20 961 tys. zł oraz cztery w 2021 r. o wartości 4 300,22 zł.

⁷⁸ W tym: 1 884,92 tys. zł z Rządowego Programu na rzecz Rozwoju oraz Konkurencyjności Regionów poprzez Wsparcie Lokalnej Infrastruktury Drogowej (budżet państwa); 8 329,41 tys. zł z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego (budżet Unii Europejskiej); 106,83 tys. zł z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (budżet państwa); 11 097,76 tys. zł z Ministerstwa Sportu i Turystyki (budżet państwa); 1 999,95 zł z Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych (budżet państwa); 128,15 tys. zł z Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (budżet państwa).

ogółem 180 podziałów nieruchomości⁷⁹. Nie dokonywano podziałów i scaleń nieruchomości.

(akta kontroli str. 34-36, 455-460)

4.8. W badanym okresie z tytułu opłat adiacenckich uzyskano ogółem 274 tys. zł, w tym: 75,9 tys. zł w 2019 r., 18,2 tys. zł w 2020 r., 179,3 tys. zł w 2021 r. oraz 0,6 tys. zł w 2022 r. (do 31 marca)⁸⁰.

(akta kontroli str. 461)

W latach 2019-2022 (do 31 marca) w związku z wydaniem 24 decyzji o podziale nieruchomości naliczono 244,7 tys. zł. Uzyskano z tego tytułu 232,4 tys. zł (tj. 94,5%). Z pozostałych do zapłaty 12,3 tys. zł, należności wymagane wyniosły 5,5 tys. zł. Według stanu na 31 marca 2022 r. z zapłatą opłaty adiacenckiej zalegało 10 dłużników na kwotę ogółem 14,9 tys. zł⁸¹.

(akta kontroli str. 463-464)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na niepodjęciu działań mających na celu spisanie jako nieściągalnej należności z tytułu opłaty planistycznej w kwocie 2 699,60 zł.

Należność o wartości 2 699,60 zł wynikająca z tytułu wydanej 9 lipca 2008 r. decyzji ustalającej opłatę planistyczną, do 19 września 2022 r. nie została spisana jako nieściągalna, pomimo zakończenia 31 lipca 2009 r. przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Człuchowie postępowania egzekucyjnego z powodu nieustalenia miejsca zamieszkania i majątku zobowiązanego. Należność uległa przedawnieniu 31 grudnia 2013 r.

Brak podjęcia działań mających na celu spisanie należności jako nieściągalnej był niezgodny z art. 35 b ust. 1 ustawy o rachunkowości. Na podstawie art. 35 b ust. 1 wskazanej ustawy, wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do: należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego, na nieściągalne należności.

(akta kontroli str. 904-905, 926-940, 989-990)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił m.in., że: (...) *nie dokonano odpisu tej należności (...) było spowodowane przeoczeniem. Odpis zostanie dokonany niezwłocznie.*

(akta kontroli str. 545-547, 721)

W toku kontroli NIK, tj. 19 września 2022 r. dokonano odpisu należności w kwocie 2 699,60 zł.

(akta kontroli str. 989-990)

OCENA CZĄSTKOWA

W kontrolowanym okresie dochowano obowiązku sporządzania prognozy skutków finansowych planów miejscowych. Pomimo braku pisemnych regulacji określających zasady ustalania opłaty planistycznej, stworzono warunki prawne do ustalania opłat planistycznych. W planach miejscowych prawidłowo określano stawki tych opłat. W badanych latach nie zaszły okoliczności skutkujące możliwością utraty roszczeń

⁷⁹ W tym: 60 w 2019 r., 45 w 2020 r., 65 w 2021 r. oraz 10 w 2022 r. (do 31 marca).

⁸⁰ Zrealizowano plan w: 216,9% w 2019 r., 36,5% w 2020 r., 100% w 2021 r. oraz 13,4% w 2022 r. (do 31 marca).

⁸¹ W tym kwotę: 11,5 tys. zł stanowiła opłata jednorazowa przypadająca na czterech dłużników oraz 3,4 tys. zł dotyczyła opłaty ratalnej ogółem sześciu dłużników.

związanych z wymierzeniem opłaty planistycznej. W kontrolowanym okresie, pomimo zaistnienia przesłanek do uznania należności z tytułu opłaty planistycznej jako nieściągalnej, nie podjęto działań mających na celu jej spisanie.

IV. Uwagi i wnioski

Uwzględniając podjęte w trakcie kontroli działania, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 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 Szczecinie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Szczecin, 23 września 2022 r.

Kontroler
Katarzyna Kozłowska
specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor