



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 12 sierpnia 2010 r.

**Pan
Stanisław Chudzik
Wójt Gminy Santok**

LZG-4101-01-02/2009, P/10/110

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze skontrolowała realizację przez gminę Santok zadań w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 16 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację przez gminę zadań w zakresie objętym kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, które nie miały jednak zasadniczego wpływu na kontrolowaną działalność.

Podstawą pozytywnej oceny była w szczególności proceduralna poprawność wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, dokonanie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) oraz opracowywanie mpzp zgodnie z obowiązującymi wymogami. Nieprawidłowości dotyczyły natomiast nieopracowania wieloletniego programu sporządzania mpzp oraz długotrwałego przygotowywania aktualizacji Studium.

1. W badanym okresie gmina posiadała „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok” (Studium), uchwalone przez Radę Gminy w dniu 17 marca 2005 r. W Studium dominowały kierunki inwestowania o znaczeniu lokalnym: rozwój działalności gospodarczej (1.266 ha/7,5% obszaru gminy), rozwój mieszkalnictwa (1.455 ha/8,6%), infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (624 ha/3,7%).

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

Ponad 75% (12,7 tys. ha) obszaru gminy (16,8 tys. ha) zajmowały użytki rolne, lasy i wody, a więc tereny z natury rzeczy wyłączone z zamierzeń inwestycyjnych i konieczności określania sposobu ich zagospodarowania przestrzennego. W Studium oznaczono ponadto tereny zalewowe o powierzchni 740 ha (4,4% powierzchni gminy), jako element przyrodniczy ograniczający użytkowanie obszaru gminy. Analiza wydanych w badanym okresie 2 decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanych na terenach zalewowych potwierdziła prawidłowość prowadzonych w tej sprawie postępowań, uwzględniających ustalenia Studium.

W ocenie NIK, Studium w zakresie podstawowych ustaleń: celów i wizji rozwoju gminy oraz inwestowania działalność gospodarczą, mieszkalnictwo oraz infrastrukturę techniczną i komunikacyjną – pozostaje aktualne, natomiast w obrębie zagadnień szczegółowych², dotyczących m.in. wyznaczenia szlaków komunikacyjnych, rozwoju i lokalizacji osadnictwa, wzrostu inwestycji liniowych oraz ochrony środowiska przyrodniczego - wymaga aktualizacji.

Rada Gminy w uchwale z 30 czerwca 2010 r. dokonała oceny aktualności Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), uznając potrzebę ich aktualizacji w zakresie zbieżnym z oceną NIK. Zgodnie z procedurą przyjętą w uchwale Rady Gminy z 21 lutego 2008 r. o przystąpieniu do zmiany Studium, przedłożenie projektu uchwały w sprawie zmiany Studium nastąpi do końca września tego roku. Zastrzeżenia NIK budzi długi czas przygotowywania zmiany Studium, które potrwa co najmniej 31 miesięcy.

2. Według stanu na 30 czerwca 2010 r. na terenie gminy obowiązywało 16 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) dla obszarów o łącznej powierzchni 316 ha, co stanowiło 1,9% całkowitej powierzchni gminy. Uwzględniając jednak fakt, że obszar gminy o powierzchni 12.724 ha ze swej istoty nie wymagał planu zagospodarowania przestrzennego (użytki rolne, lasy i wody), oraz że w dniu 30 czerwca 2010 uchwalono mpzp dla obszaru o pow. 300 ha³, to wskaźnik objęcia gminy mpzp wynosiłby 15,0%. Należy również dodać, że w trakcie opracowywania są dwa plany miejscowe na łączną pow. 891 ha, a po ich uchwaleniu ww. wskaźnik wzrośnie do 36,7%.

Nieobjęcie miejscowymi planami pozostałej powierzchni gminy Pan Wójt tłumaczył m.in. wysokimi kosztami i długotrwałością ich sporządzenia, a ponadto dużym rozdrobnieniem działek w gminie i brakiem możliwości pozyskania inwestorów dla terenów gminy. W ocenie NIK, brak mpzp dla wielu obszarów gminy może utrudniać realizację

² M.in.: zwiększenie obszaru Natura 2000, wzrost długości gazociągów, zaniechanie zalesień na glebach klas V i VI, zmiany własnościowe działek, zmiany przebiegu dróg, odstąpienie od funkcji mieszkaniowej na terenach uciążliwych (wysoki poziom wody, tereny erozyjne).

³ Uchwała Nr LIV/301/10

zamierzeń inwestycyjnych i zniechęcać potencjalnych inwestorów, bowiem procedura uzyskania pozwoleń na budowę w sytuacji braku planu jest dłuższa i bardziej skomplikowana niż w przypadku, gdy zezwolenia wydawane są na podstawie planu. Nie bez znaczenia jest również fakt, że zaniechania w tym zakresie mogą skutecznie utrudnić skorzystanie ze środków pomocowych, z uwagi na wymóg UE zgodności zamierzeń inwestycyjnych dofinansowywanych ze środków unijnych z ustaleniami miejscowych planów.

Pomimo podjęcia przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do opracowania mpzp dla Nowego Polichna⁴, od listopada 2007 r. nie podjęto żadnych działań w tym zakresie. Sporządzenie mpzp dla tego terenu, według wyjaśnień Pana Wójta, stało się bezzasadne z uwagi na fakt, że gminie nie udało się nabyć licytowanych przez komornika działek na tym terenie. Jednak do czasu rozpoczęcia kontroli przez NIK nie skierowano do Rady Gminy wniosku o uchylenie ww. uchwały.

Negatywna ocena NIK dotyczy również zaniechania opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, co stanowiło naruszenie przepisu art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskutek powyższego zaniedbania gmina nie dysponowała instrumentem racjonalizującym proces uchwalenia planów miejscowych i służącym poprawie skuteczności działań w tym zakresie.

3. Niski stopień pokrycia terenu gminy planami miejscowymi skutkowało kształtowaniem zagospodarowania przestrzennego gminy, w drodze indywidualnych decyzji planistycznych, tj. decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy w badanym okresie gmina realizowała poprzez wydanie:

- 110 decyzji o ustalenie lokalizacji celu publicznego (poprzedzonych 116 wnioskami inwestorów), głównie dotyczących inwestycji liniowych, budowy linii energetycznych (38 decyzji), budowy gazociągów, wodociągów i kanalizacji (po 19 decyzji). Do końca czerwca 2010 r. zrealizowano ponad połowę inwestycji celu publicznego,
- 543 decyzji o warunkach zabudowy obejmujących 293,12 ha, na podstawie 564 wniosków inwestorów dotyczących przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej (206 wniosków) oraz zmiany decyzji o warunkach zabudowy (129). Starosta Gorzowski w tym czasie, na podstawie ww. decyzji, wydał 259 pozwoleń na budowę.

Analiza 25 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, tj. 22,7% ogółu wydanych oraz 20 decyzji o warunkach zabudowy, tj. 3,7% ogółu wykazała, że prowadzone

⁴ Uchwała Nr XV/71/2007 z dnia 30 października 2007 r.

postępowania administracyjne oraz wydane w ich wyniku decyzje spełniały wymogi przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz procedury Kpa.

4. Urząd, zgodnie z art. 57 ust. 2 oraz art. 67 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rzetelnie prowadził odrębne rejestry dla decyzji o warunkach zabudowy oraz dla decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, według wzorów określonych w § 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego⁵. Natomiast powołana w lipcu 2004 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna spełniała wymogi określone w przepisie art. 8 ust. 3 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 17 ust. 6 ww. ustawy, Komisja opiniowała wszystkie projekty mpzp, a także projekty uchwał o przystąpieniu do opracowywania danego planu miejscowego.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli Najwyższa Izba Kontroli wnosi o opracowanie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, uwzględniającego także zmiany wprowadzone w zaktualizowanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Wójta, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Wójtowi prawo zgłoszenia na piśmie, do dyrektora Delegatury NIK w Zielonej Górze, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a.

⁵ Dz. U. Nr 130, poz. 1385