



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

Rzeszów, dnia listopada 2012 r.

LRZ-4114-04-02/2012
I/12/011

Pan
Zbigniew Sawiński
Wójt Gminy Solina

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2012 poz. 82) zwanej dalej ustawą o NIK¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, skontrolowała Urząd Gminy w Solinie z siedzibą w Polańczyku, w zakresie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego² *Uzdrowisko Polańczyk* oraz wydawania decyzji lokalizacji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy w latach 2008-2011 w pasie przybrzeżnym Zbiornika Solińskiego.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 9 października 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie z nieprawidłowościami działania Urzędu Gminy Solina w zakresie objętym kontrolą.

W kontroli ustalono, iż Gmina Solina posiadała uchwalone przez Radę Gminy w dniu 12 grudnia 2000 r. Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego gminy³. W okresie objętym kontrolą Studium nie było poddawane ocenie aktualności, pomimo

¹ w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o *zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli* (Dz. U. Nr 227 poz. 1482 ze zm.).

² Zwane dalej mpzp.

³ Zwane dalej Studium.

obowiązku wynikającego z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r., 647).⁴

Zgodnie z założeniami przyjętymi w Studium, do końca 2011 r. uchwalono 39 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łącznie 1537,9 ha oraz wydano 1568 decyzji o warunkach zabudowy i 107 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zarządzeniem Nr 50/15/II.12 z dnia 7 marca 2012 r. Wójt powołał Zespół do przeprowadzenia oceny aktualności studium i analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, iż Wójt rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadził rejestry planów zagospodarowania przestrzennego.

W okresie objętym kontrolą wydano 639 decyzji o warunkach zabudowy. Wszystkie badane decyzje były zgodne z formalnymi wymogami kodeksu postępowania administracyjnego. Ustalony w postępowaniu i zawarty w uzasadnieniu decyzjach stan faktyczny pozwalał stwierdzić, iż zostały spełnione przesłanki dla ustalenia miejscowych planów o których mowa w art. 61 ustawy opizp. W decyzjach umieszczano wzmiankę o opracowaniu decyzji przez osobę będącą członkiem odpowiedniej izby zawodowej oraz dołączano wynik analizy architektoniczno-urbanistycznej wraz z załącznikiem graficznym.

W kontroli ustalono, że w aktach wszystkich spraw brak było analiz architektoniczno-urbanistycznych oraz dokumentów potwierdzających przynależność do stosownej izby zawodowej pracownika opracowującego projekty decyzji o warunkach zabudowy dla terenów dla których nie opracowano planów zagospodarowania przestrzennego, co stanowiło naruszenie przepisu art. 60 ust. 1 pkt 4 ustawy opizp oraz § 3 ust. 1 rozporządzenia 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 przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowo - administracyjnym, powyższe naruszenia stanowią rażące naruszenie prawa i mogą stanowić podstawę do uchylenia przedmiotowych decyzji.⁵

⁴ Zwana dalej ustawa opizp.

⁵ wyroki WSA w Krakowie II.SA/Kr z 30.01.2009 r. i WSA w Gdańsku II.SA/GD 574/07 z 27.03.2008 r.

W trakcie kontroli NIK (od lipca 2012 r.), w aktach spraw związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy, były umieszczane brakujące wcześniej dokumenty.

Rada Gminy Solina, w związku ze staraniami o uzyskanie statusu uzdrowiska, uchwałą z dnia 29 lipca 2008 r. nr XXI/189/08, uchwaliła mpzp *Uzdrowisko Polańczyk*, obejmujący część terenów przybrzeżnych określonych w ewidencji gruntów jako Wp – wody powierzchniowe o powierzchni około 42 ha.

W kontroli ustalono, że w części opisowej i graficznej planu dotyczących terenów przybrzeżnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS i zasrafiowanych kolorem niebieskim, stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- niewrysowanie granic strefy ochronnej („bezpieczeństwa”) zbiornika o szerokości średnio 50 m od rzędnej 421,5 m n.p.m. określającej poziom maksymalnego, awaryjnego spiętrzenia wody oraz brak granic strefy ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych zbiornika określonej średnio o odległości 150 m od granicy strefy ochronnej, co było niezgodne z treścią Studium (rozdz. III pkt 3.2 studium), a przez to naruszało art. 15 ust. 1 ustawy opizp;
- w części tekstowej planu, w odniesieniu do terenów wód i zieleni w § 6 zapisano zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym tymczasowych zgodnie z przepisami odrębnymi, **za wyjątkiem terenów 1WS oznaczonych na rysunku planu poziomymi szrafami**, w których dopuszczono, powołując się na przepisy odrębne bez określenia ich rodzaju, realizację obiektów budowlanych związanych z zagospodarowaniem brzegów jeziora dla potrzeb sportu i rekreacji, bez obowiązkowego określenia danych charakterystycznych zagospodarowania terenu (intensywność, linie zabudowy, gabaryty), określonych w art. 15 ust. 1 i 2 ustawy opizp.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że opisane powyżej nieprawidłowości nie zostały zakwestionowane przez Wojewodę Podkarpackiego w trakcie oceny zgodności z prawem uchwały Rady Gminy o uchwaleniu mpzp Uzdrowisko Polańczyk.

Kontrola wykazała, iż Urząd i Rada Gminy Solina w dwóch przypadkach warunkowały uchwalenie planów zagospodarowania przestrzennego od pokrycia kosztów opracowania przez zainteresowane strony, co stanowi naruszenie art. 21 ust. 1 ustawy opizp, który stanowi, że koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy.

W dniu 2 czerwca 2010 r. Kierownik Referatu Rozwoju Gospodarczego Planowania i Inwestycji Urzędu Gminy Zbigniew Szpetnar udzielił odpowiedzi wnioskodawcy, że Urząd może podjąć działania zmierzające do opracowania i uchwalenia planu przestrzennego pod warunkiem że wnioskodawca pokryje koszty całego opracowania i wskaże projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia do opracowywania planów przestrzennych. Wnioskodawca wycofał wniosek.

W drugim przypadku, wnioskodawczyni zwróciła się do Rady Gminy Solina o uchwalenie mpzp na terenie jej nieruchomości o powierzchni 24,38 ha w miejscowości Solina. Na posiedzeniu wszystkich komisji Rady Gminy w dniu 23 października 2008 r. zaopiniowano pozytywnie przystąpienie do opracowania mpzp Solina-Berdo, pod warunkiem, że zostanie podpisana umowa trójstronna pomiędzy Wójtem, wnioskodawcą i wykonawcą mpzp dotycząca finansowania opracowania ze względu na brak środków w budżecie. Wnioskodawczyni podpisała umowę na wykonanie projektu planu z wykonawcą planu bez udziału Wójta. Koszt opracowania wyniósł 28.060 zł. Projekt uchwały dotyczącej mpzp Solina-Berdo był trzykrotnie odrzucany przez Wojewodę Podkarpackiego na skutek stwierdzonych usterek, lecz sposób finansowania opracowania opisany w załączniku nr 2 dotyczącym skutków finansowych nie został zakwestionowany.

Uchwała Rady Gminy z dnia 1 lutego 2011 r. dotycząca uchwalenia mpzp Solina-Berdo została opublikowana przez Wojewodę w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 17 marca 2011 r. Nr 30, poz. 708 i weszła w życie z dniem 17 kwietnia 2011 r.

Warunkowanie przystąpienia do sporządzenia planu od finansowania przez zainteresowanych oraz ponoszenie kosztów opracowania mpzp przez właścicieli nieruchomości objętych planem, Najwyższa Izba Kontroli ocenia jako działania nielegalne. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowoadministracyjnym - *kwestia ponoszenia kosztów sporządzenia planu miejscowego została uregulowana w opizp i oznacza, że gmina nie może domagać się ponoszenia i pokrywania tych kosztów przez np. właścicieli nieruchomości objętych postanowieniami planu, czy też od innych osób fizycznych lub prawnych zainteresowanych sporządzaniem planu*⁶.

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

⁶ WSA w Gdańsku z dnia 29.10.2008 r. (II SA/Gd 799/07)

1. Podjęcie pilnych działań zmierzających do zgodności zapisów mpzp Uzdrowisko-Polańczyk z art. 15 ust. 2 ustawy opizp, w odniesieniu do terenów zasraflowanych 1WS.
2. Określenie granic bezpieczeństwa i ochrony walorów krajobrazowych w strefie przybrzeżnej zbiornika solińskiego zgodnie z zapisami w Studium.
3. Wyeliminowanie przypadków warunkowania i ponoszenia kosztów mpzp przez właścicieli nieruchomości obejmowanych planem.

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

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia do dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

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