



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Olsztynie**



Olsztyn, dnia 16 czerwca 2010 r.

LOL-4101-02-03/2010; P/10/110

*Pełnił: W. Paszkowski  
M. sp. dz. a. ij.  
18. 6. 10  
Olsztyn*

*RA7  
zpowin  
18. 6. 10*



**Pan  
Tomasz Andrukiewicz  
Prezydent Miasta Elk**

**Wystąpienie pokontrolne**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie przeprowadziła w Urzędzie Miasta w Elku („Urzędzie”) kontrolę realizacji zadań w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego w latach 2007-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 21 maja 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych uchybień, ocenia działania Urzędu w badanym zakresie. Podstawą pozytywnej oceny była prawidłowa realizacja zadań dotyczących planowania przestrzennego na terenie Gminy Miejskiej Elk, w tym m.in. zaaktualizowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego („Studium”) oraz opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („mpzp”), zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup> („ustawa o pzp”).

Stwierdzone uchybienia dotyczyły natomiast nieopracowania wieloletniego programu sporządzania mpzp oraz przypadków niepowiadomienia strony o przyczynach zwłoki w wydaniu decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego.

1. W badanym okresie Urząd posiadał Studium uchwalone przez Radę Miasta w dniu 26 kwietnia 2000 r., które zostało zaktualizowane w kwietniu 2003 r. i 2010 r. Stwierdzono również, że w ostatnio zaktualizowanym Studium uwzględniono wszystkie uwarunkowania określone w art. 10 ust. 1 ustawy o pzp.

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

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

Aktualność Studium, zgodnie z wymogami art. 32 ustawy o pzp była też w 2006 r. przedmiotem analizy i oceny (dokonanej przez ówczesnego Prezydenta Miasta). Wyniki analiz i oceny, po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przedłożone zostały Radzie Miasta, która we wrześniu 2006 r. podjęła uchwałę w sprawie aktualności Studium. W uchwale tej zobowiązano jednocześnie Prezydenta Miasta do zmiany Studium w zakresie jego niezgodności z mpzp dotyczącym zabudowy mieszkaniowej w strefie przyjeziornej, co zostało zrealizowane w 2010 r.

NIK zwraca jednak uwagę, że dokonując analizy i oceny aktualności Studium, nieopracowano wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, do czego obligował art. 32 ust. 1 ustawy o pzp.

2. Dla obszaru Miasta Ełk sporządzono ogółem 25 mpzp, z tego 18 w latach 1997-2006 oraz siedem w okresie badanym. Powierzchnia Miasta objęta mpzp wzrosła z 516,33 ha wg stanu na dzień 1 stycznia 2007 r. do 658,46 ha na koniec kwietnia 2010 r. (o 27,5%), a jej udział w całkowitej powierzchni Miasta (2.108 ha) wzrósł odpowiednio z 24,5% do 31,2%. W przypadku natomiast powierzchni lądowej (bez jeziora o pow. 401 ha), wskaźnik objęcia planami miejscowymi zwiększył się z 30,2% do 38,6%. W celu zwiększenia udziału obszaru Miasta objętego planami przystąpiono do sporządzenia 11 nowych planów (pow. 399,24 ha), w tym czterech obowiązkowych, wymaganych art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o pzp. Po uwzględnieniu nowych planów, wskaźnik objęcia obszaru Miasta mpzp wyniesie 50,2% w stosunku do całkowitej jego powierzchni, a względem tylko powierzchni lądowej – 62%. Wszystkie plany sporządzili projektanci posiadający odpowiednie uprawnienia, a Urząd wydatkował na ten cel łącznie 742,7 tys. zł, z tego 153,9 tys. zł (20,7%) na uchwalone w badanym okresie.

Zgodnie z art. 31 ustawy o pzp, w Urzędzie prowadzono rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę. Przestrzegając ustaleń Studium, dokonano sześć zmian w planach, wnioskowanych przez osoby fizyczne i prawne.

3. Obowiązujące mpzp dopuszczały ogółem realizację 45 zadań inwestycyjnych na powierzchni 51,5 ha, o łącznej wartości 99,9 tys. zł, z tego 27 inwestycji celu publicznego o wartości 50,3 tys. zł. Wszystkie inwestycje były objęte strategią rozwoju oraz programem rewitalizacji Miasta do 2016 r. Zadania te dotyczyły m.in. budowy, przebudowy lub modernizacji węzłów komunikacyjnych (ogółem 22 zadania), budynków socjalnych, obiektów sportowych i miejskiej infrastruktury (12), rewitalizacji Miasta, w tym remontów zabytkowych kamienic i zagospodarowania turystycznego (osiem) oraz zagospodarowania terenów przemysłowych

(dwa zadania). Spośród tych zadań, dotychczas zrealizowanych zostało 34, a pozostałe są w trakcie realizacji.

Plany miejscowe dopuszczały również lokalizację obiektów handlowych. Na ich budowę (przebudowę lub rozbudowę) wydano w badanym okresie ogółem 36 decyzji, z tego 11 dotyczyło obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>. Do czasu kontroli NIK (21.05.2010 r.) zrealizowano cztery inwestycje, przy czym w trzech przypadkach dotyczyło obiektów o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, a w jednym – do 400 m<sup>2</sup>.

4. W badanym okresie Prezydent Miasta nie wydawał decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim. W związku z ustaleniami Studium oraz zgodnie z uchwałą Rady Miasta z dnia 7 grudnia 2004 r., zawarł natomiast z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad porozumienie z dnia 8 lipca 2005 r. i umowę z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie wspólnej realizacji budowy obwodnicy Ełku w ciągu drogi krajowej nr 16. W ramach tego zadania Miasto m.in. wykonało dokumentację budowlano-techniczną oraz zobowiązało się przekazać GDDKiA nieodpłatnie grunty niezbędne pod budowę obwodnicy.
5. Urząd prowadził rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzoru rejestrów decyzji o ustalaniu lokalizacji inwestycji celu publicznego<sup>3</sup>. W badanym okresie w rejestrze zaewidencjonowało ogółem 255 decyzji, w tym 87 w 2007 r., 78 w 2008 r., 75 w 2009 r. i 15 w 2010 r. Z zapisów w rejestrze wynikało m.in., że 68 decyzji dotyczyło inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

Badania 14 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (21% wydanych) wykazały m.in., że:

- We wszystkich przypadkach dokonano analizy warunków oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, wynikających z odrębnych przepisów oraz stanu faktycznego i prawnego terenów, na których przewidziano realizację inwestycji. Przeprowadziły je osoby będące członkami izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów.
- Decyzje spełniały warunki art. 54 ustawy o pzp, tj. określały rodzaj inwestycji, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.
- W sześciu przypadkach, decyzje wydano po upływie dwóch miesięcy od daty złożenia wniosku, nie powiadamiając wnioskodawców o przyczynie zwłoki. Było to niezgodne

---

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 130, poz. 1385

odpowiednio z art. 35 § 3 oraz art. 36 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego<sup>4</sup>.

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

- 1) Opracowanie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy o pzp.
- 2) Wyeliminowanie przypadków wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego po terminie określonym w Kpa, a w sytuacji niezałatwienia sprawy w terminie, powiadamianie stron o przyczynach zwłoki.

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

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania uchwały właściwej komisji NIK w sprawie ich rozstrzygnięcia.

Z poważaniem

**DYREKTOR**  
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli  
  
Antoni Stupiński

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.