

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta i Gminy w Łomiankach, 05-092 Łomianki ul. Warszawska 115, numer statystyczny: 013271826, zwanego w dalszej części protokołu „Urzędem”.

Burmistrzem Miasta i Gminy jest od dnia 11 listopada 2002 r. Pan Łucjan Józef Sokółowski. [dowód: akta kontroli str. 3]

Kontrolę przeprowadził Włodzimierz Zembrzusi, główny specjalista kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Warszawie na podstawie upoważnienia nr 053119 z dnia 10 kwietnia 2006 r., w okresie od 12 kwietnia 2006 r. do 5 czerwca 2006 r. [dowód: akta kontroli str. 1]

Skontrolowano prawidłowość wydawania przez Urząd decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę w latach 2004 – 2006 (I kwartał).

W toku kontroli ustalono:

1. Powierzchnia Gminy Łomianki wynosi 3.883 ha. Na dzień 31 marca 2006 r. ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego objęta była powierzchnia 62 ha, tj. 1,6 % ogółu powierzchni Gminy.

[dowód: akta kontroli str. 5]

Na pytanie: Dlaczego tak małą powierzchnię Gminy obejmują plany przestrzennego zagospodarowania Burmistrz wyjaśnił: *„Po Uchwaleniu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki w 2002 r., Gmina przystąpiła do opracowania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego obejmujących znaczny areal Gminy. O ile zapisy Studium oznaczałyby tylko kierunki działań uchwalenie tych planów mimo bardzo wielu sprzeciwów mieszkańców było by możliwe. Niestety w wyniku wejścia w życie ustawy z 2004 r. nadzór Wojewody wymaga literalnej zgodności zapisów*

Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego z uchwalonym wcześniej Studium. Spełnienie tych wymogów w przypadku Łomianek nie jest możliwe. W związku z tym Gmina przystąpiła do wykonania niezbędnych poprawek, niektórych zapisów Studium.

W atmosferze wszechstronnych kłótni i protestów Gmina przeprowadziła pełną procedurę uchwalania tych zmian. Otworzyło by to możliwości szybkiego uchwalenia tak oczekiwanych Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Niestety nadzór Wojewody uchylił tekst Studium po poprawkach nie kwestionując treści samych poprawek lecz zgłaszając zastrzeżenia do tych fragmentów Studium, które w ogóle nie zostały zmienione. Dotychczas obowiązujące Studium jako uchwalone w 2002 r. oczywiście nie spełnia wszystkich szczegółowych wymagań obecnej ustawy z 2004 r. Intencją przystąpienia do zmian, nie było jednak spełnienie formalnych wymagań nowych przepisów lecz usunięcie jedynie tych mankamentów, które uniemożliwiały uchwalenie MPZP w wyniku bardzo ostrych protestów większości mieszkańców. Obecnie na to rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Gmina złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Niezależnie od tych formalno-prawnych i społecznych problemów ograniczających możliwości uchwalenia MPZP istnieje również szereg innych aspektów sprawy np.:

- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego są bardzo oczekiwane przez mieszkańców i inwestorów, również przez władze Gminy, które dzięki nim mogłyby panować nad jej rozwojem przestrzennym. Niestety uchwalenie MPZP kosztuje (kosztowne jest samo opracowanie planu, a jeszcze bardziej kosztowne są dla Gminy bezpośrednie skutki jego uchwalenia). Obowiązujące regulacje nakazują np.: wykupienie pasów drogowych albo też, np. w ciągu trzech miesięcy przeprowadzenie scaleń i podziałów. Na działania takie budżetu Gminy Łomianki nie stać (wysokie ceny gruntów). Wprawdzie w dalekiej perspektywie kilkudziesięciu lat konieczne nakłady z budżetu Gminy mogą być zrekompensowane przyszłymi wpływami od nowych mieszkańców (właścicieli) lecz Gmina podejmując MPZP „zobowiązuje się” do dużo szybszych nakładów na inwestycje publiczne. Takie i podobne uregulowania sprawiają, że uchwalenie MPZG na zbyt dużym areale mogłyby doprowadzić do szybkiej utraty płynności finansowej Gminy. Dlatego władze Łomianek z wielką

ostrożnością podchodzą do uchwalania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, aby nie popaść w obowiązek przeprowadzania kosztownych czynności cywilnoprawnych, które groziłyby koniecznością poniesienia ogromnych nakładów z budżetu gminy w zbyt krótkim czasie.

- Uchwalenie MPZP wywołują z reguły szybkie ruchy inwestycyjne. Nazbyt rozległe, nagłe uruchomienie wielkiej ilości działań inwestycyjnych jest dla miasta tylko wtedy pozytywne, gdy budowa inwestycji pożytku publicznego ma szansę nadążać za potrzebami prywatnych inwestorów. Wzrost przychodów Gminy jest bowiem wolniejszy niż wzrost nakładów niezbędnych dla budowy dróg, wodociągów, kanalizacji, szkół, przedszkoli, domów kultury itp. oczekiwanych przez naszych inwestorów.

[dowód: akta kontroli str. 195-197]

Opracowaniem planów przestrzennego zagospodarowania Gminy zajmuje się między innymi Pracownia Planowania Przestrzennego będąca jednostką budżetową Gminy. Została powołana uchwałą Rady Miejskiej Nr XXX/197/2005 z dnia 29 marca 2005 r. w sprawie utworzenia i nadania statutu gminnej jednostce organizacyjnej o nazwie: Pracownia Planowania Przestrzennego.

W statucie zapisano że „do zadań statutowych Pracowni należy wykonywanie prac projektowych w zakresie planowania przestrzennego Gminy Łomianki i innych prac projektowych z zakresu gospodarki przestrzennej miasta i gminy, z wyłączeniem sporządzania projektów budowlanych.”

Uchwałą Nr XXXIII/227/2005 Rady Miejskiej z dnia 15 lipca 2005 r. w sprawie zmian w Statucie Pracowni Planowania Przestrzennego określono że „ do zadań statutowych Pracowni należy wykonywanie prac projektowych w zakresie planowania przestrzennego Gminy Łomianki i innych prac projektowych.”

Uchwałą Nr XXXVI/256/2005 Rady Miejskiej z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie zmian w statucie Pracowni Planowania Przestrzennego do zadania Pracowni rozszerzono o ustęp w brzmieniu „ Na podstawie porozumień zawartych przez Miasto i Gminę Łomianki z jednostkami samorządu terytorialnego, a także osobami

prawnymi Pracownia może przyjmować w drodze umowy wykonania niektórych zadań wynikających z zakresu swojego działania”.

[dowód: akta kontroli str. 7-20]

Koszty utworzenia oraz prowadzenia w 2005 r. Pracowni wyniosły 298.677,10 zł.

[dowód: akta kontroli str. 21-22]

Pismem z dnia 5 maja 2005 r. Burmistrz powierzył w ramach pełnionej funkcji p. Radomirowi Wnorowskiemu Naczelnikowi Wydziału Planowania i Logistyki stanowisko kierownika Pracowni z zachowaniem dotychczasowych warunków pracy i płacy.

[dowód: akta kontroli str.21-24]

Na pytanie: Jakie są powody, że Naczelnik Wydziału Planowania i Logistyki jest jednocześnie kierownikiem Pracowni Planowania Przestrzennego? Burmistrz wyjaśnił: *„W urzędzie jest zatrudniony obecnie jeden tylko pracownik posiadający żądane zaświadczenie. W chwili wejścia w życie obecnych regulacji, był zatrudniony jako naczelnik i każda decyzja warunków zabudowy przechodzi przez jego ręce (jest z nim uzgadniania a następnie sygnowana). Prawo pracy uniemożliwia zdegradowanie tego pracownika do stanowiska kierownika referatu po to tylko aby spełnić literalnie zapis innego przepisu.*

Obecny kierownik referatu skierowany na studia podyplomowe ukończył je i posiada wykształcenie wymagane przez Izbę Zawodową Urbanistów. Mam nadzieję iż niebawem uzyska potrzebne zaświadczenie. „

[dowód: akta kontroli str. 197-199]

1.1. W Urzędzie obowiązuje Regulamin Organizacyjny Urzędu Miasta i Gminy Łomianki wprowadzony w życie Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Nr KN.0152/05 z dnia 31 marca 2005 r. W regulaminie zapisano, że w ramach Wydziału Planowania i Logistyki działa Referat Ładu Przestrzennego w zakresie działania jest: Przygotowywanie i wydawanie decyzji administracyjnych, a w szczególności:

1/ decyzji o warunkach zabudowy, w tym:

- ustalanie stron postępowania administracyjnego,
- zawiadamianie o wszczęciu postępowania,

- przygotowanie analizy,
- przygotowanie projektu decyzji,
- wysłanie projektu decyzji do właściwych organów celem uzgodnienia czy planowana inwestycja nie koliduje z zadaniami rządowymi lub samorządowymi,
- po otrzymaniu uzgodnień wydawanie decyzji,
- wysłanie decyzji stronom postępowania.

2/ decyzji o ustalenie inwestycji celu publicznego, w tym:

- zawiadamianie o wszczęciu postępowania,
- przygotowanie analizy,
- podanie do publicznej wiadomości poprzez obwieszczenie w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości,
- występowanie do właściwych organów o uzgodnienie warunków inwestycji,
- po otrzymaniu uzgodnień wydawanie ostatecznej decyzji,
- zawiadamianie stron postępowania o wydaniu decyzji poprzez obwieszczenie.

3/ wydawanie postanowień o zawieszeniu postępowania na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4/ przesyłanie zażaleń od postanowień lub decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wraz z przygotowanym kompletem dokumentów.

[dowód: akta kontroli str.25-34]

W referacie ładu przestrzennego zatrudnionych jest 4 pracowników:

- kierownik referatu / staż pracy – 24 lata/, na stanowiskach: kierownik referatu budownictwa, inspektor rejonowy ds. budownictwa, kierownik referatu gospodarki komunalnej, nadzoru budowlanego i komunikacji;
- inspektor ds. budownictwa / staż pracy – 18lat / w urzędzie;
- specjalista / staż pracy – 7 lat/ na stanowiskach: referent ds. ewidencji gruntów, specjalista ds. geodezji i opłat adiacenckich;
- podinspektor / staż pracy – 2 lata/ w urzędzie.

Pracownicy mają zakresy czynności odpowiadające zakresowi działania Referatu.

[dowód: akta kontroli str. 35-44]

Liczbę złożonych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wniosków o wydanie decyzji o zagospodarowaniu terenu / dla inwestycji celu publicznego/ w okresie 2004 – 2006(I kw.) przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Liczba wniosków	2004	2005	I kw. 2006	Razem
1.	Wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego	37	81	28	146
2.	Wnioski dot. decyzji o warunkach zabudowy	295	335	121	751
3.	Wnioski pozostawione bez rozpoznania	-	-	-	-
4.	Wnioski ponowne	6	4	-	10
5.	Razem	338	420	149	907

[dowód: akta kontroli str.55]

W tym samym czasie wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dane przedstawia tabela:

L.p.	Liczba wydanych decyzji		2004	2005	I kw. 2006	Razem
1.	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	pozytywne	31	72	13	116
		negatywne	-	-	-	-
		inne	-	2	-	2
2.	Razem decyzje o icp.		31	74	13	118
3.	Decyzje o warunkach zabudowy	pozytywne	143	297	72	512
		negatywne	12	7	1	20
		inne	41	102	41	184
4.	Razem decyzje o wz.		196	406	114	716
5.	Liczba wszystkich decyzji łącznie		227	480	127	835

[dowód: akta kontroli str. 55]

W badanym okresie Referat przeprowadził 835 postępowań dotyczących decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na jednego pracownika przypada ok. 209 spraw. Przygotowanie projektów decyzji nie jest zlecane na zewnątrz.

[dowód: akta kontroli str. 35,55]

Projekty decyzji przygotowują pracownicy Referatu. Przygotowane projekty decyzji podpisuje Naczelnik Wydziału Planowania i Logistyki. Jest on z wykształcenia magistrem inżynierem architektem i ukończył podyplomowe studia z zakresu architektury i planowania wsi, posiada uprawnienia budowlane, posiada legitymację praw twórczych nr 908 wydaną przez Ministra Kultury i Sztuki na wniosek Stowarzyszenia Architektów Polskich a także zaświadczenie upoważniające do remontu obiektów zabytkowych.

[dowód: akta kontroli str. 45-54]

Naczelnik Wydziału Planowania i Logistyki został Zarządzeniem Nr KN.0152-44/03 Burmistrza z dnia 16 lipca 2003 r. upoważniony do podpisywania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o warunkach zagospodarowania w imieniu Burmistrza. W zakresie czynności Naczelnika wpisano m.in. opracowywanie projektów aktów prawnych w zakresie podległych referatów /decyzje, zarządzenia, projekty regulaminów/, nadzór nad funkcjonowaniem podległych komórek.

[dowód: akta kontroli str. 57-62]

Na pytanie: Dlaczego decyzje o warunkach zabudowy przygotowują pracownicy nie posiadający zaświadczenia o wpisie na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów? Decyzje weryfikuje i z Pana upoważnienia podpisuje ta sama osoba / z uprawnieniami/. Burmistrz wyjaśnił:

„Naczelnik Wydziału Planowania i Logistyki pełni jednocześnie obowiązki kierownika Pracowni Planowania Przestrzennego ze względu na brak zainteresowania tym stanowiskiem wykwalifikowanych urbanistów. Urbanista, któremu zaproponowałem pełnienie tej funkcji na własną prośbę zwolnił się z pracy ze względu na stan zdrowia, który pogarszał się w tak stresującej pracy. Obecnie zostanie ogłoszony konkurs na

to stanowisko. Mam nadzieję, że przyniesie spodziewany efekt."

[dowód: akta kontroli str.201]

Odnosnie oświadczeń pracowników Wydziału Planowania i Logistyki w tym Referatu Ładu Przestrzennego Sekretarz Urzędu wyjaśniła: "Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym pracownicy urzędu wydający decyzje administracyjne w imieniu burmistrza są zobowiązani do złożenia oświadczenia o prowadzeniu działalności gospodarczej. W Wydziale Planowania i Logistyki tutejszego Urzędu osobą, która uczestniczy w procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania i jednocześnie zobowiązaną do złożenia tego rodzaju oświadczenia jest p. Radomir Wnorowski. Dotychczas p. Wnorowski nie złożył przedmiotowego oświadczenia, z czego wynika iż nie prowadzi działalności gospodarczej."

[dowód: akta kontroli str.191-192]

1.2. Urząd prowadzi w formie komputerowej rejestr decyzji o warunkach zabudowy. Rejestr jest założony na każdy rok oddzielnie. Według rejestru w 2004 roku wydano 143 decyzje o warunkach zabudowy, w 2005 roku 297 decyzji a w I kwartale 2006 roku 72 decyzje.

[dowód: akta kontroli str. 63-80]

Dla decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego prowadzone są w formie komputerowej oddzielne rejestry dla poszczególnych lat. Według rejestru w 2004 roku wydano 31 decyzji, w 2005 roku 72 decyzje i w I kwartale 2006 roku 19 decyzji.

[dowód: akta kontroli str. 81-98]

Liczbę decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego według kategorii decyzji w okresie objętym kontrolą przedstawia tabela:

L.p.	Kategorie inwestycji ¹	Liczba wydanych decyzji			
		2004 r.	2005 r.	I kw. 2006 r.	Razem
1.	Zabudowa mieszkaniowa	-	-	-	-
2.	Zabudowa usługowa	-	komisariat 1	-	1

3.	Zabudowa zagrodowa	-	-	-	-
4.	Zabudowa produkcyjna	-	-	-	-
5.	Cmentarze	-	-	-	-
6.	Drogi publiczne	1	16	2	19
7.	Obiekty infrastruktury technicznej	30	55	11	96
8.	Razem	31	72	13	119

[dowód: akta kontroli str. 99]

Liczbę decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w podziale na kategorie przedstawia tabela:

L.p.	Kategorie inwestycji	Liczba wydanych decyzji			
		2004 r.	2005 r.	I kw. 2006 r.	Razem
1.	Zabudowa mieszkaniowa	120	251	54	425
2.	Zabudowa usługowa	15	28	13	56
3.	Zabudowa zagrodowa	-	6	2	8
4.	Zabudowa produkcyjna	1	5	1	7
5.	Cmentarze	-	-	-	-
6.	Drogi publiczne	-	-	-	-
7.	Obiekty infrastruktury technicznej	7	7	2	16

8.	Razem	143	297	72	512
----	-------	-----	-----	----	-----

[dowód: akta kontroli str. 101]

Liczbę decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego w badanym okresie przedstawia tabela:

L.p.	Kategorie inwestycji	Liczba wydanych decyzji			
		2004 r.	2005 r.	I kw. 2006 r.	Razem
1.	Zabudowa mieszkaniowa	120	251	54	425
2.	Zabudowa usługowa	15	29	13	57
3.	Zabudowa zagrodowa	-	6	2	8
4.	Zabudowa produkcyjna	1	5	1	7
5.	Cmentarze	-	-	-	-
6.	Drogi publiczne	1	16	2	19
7.	Obiekty infrastruktury technicznej	37	62	13	112
8.	Razem	174	369	85	628

[dowód: akta kontroli str. 103]

1.3. Zbadane 50 postępowań (40 poprzedzających wydanie decyzji o warunkach zabudowy i 10 poprzedzających decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ustalono że:

1/ wszystkie wnioski zawierały:

- opis przedmiotu wniosku (rozbudowa hali produkcyjnej, budowa budynku mieszkalnego itp.),
- dołączoną mapkę z określeniem terenu objętego wnioskiem,
- zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury,
- określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu.

2/ dwa wnioski nie posiadały określenia parametrów technicznych inwestycji. W jednym przypadku wniosek dotyczył zmiany sposobu użytkowania budynku / z mieszkalnego na przedszkole/ oraz budynku gospodarczego na mieszkanie. W drugim przypadku wniosek dotyczył zmianę sposobu użytkowania budynku / z mieszkalno-usługowego na kawiarnię/.

3/ w 50 przypadkach dokonano niezbędnych uzgodnień odpowiednimi organami. W zbadanych ponadto dwóch przypadkach stwierdzono że przy postępowaniu w sprawie nr 62/2005 / wniosek na budowę stacji gazu płynnego/ brak było uzgodnienia w formie postanowienia zarządcy drogi (w tym przypadku Referatu Infrastruktury Urzędu Miasta i Gminy Łomianki). Natomiast przy postępowaniu w sprawie nr 390/2005wniosek na budowę 6 budynków mieszkalnych o zabudowie szeregowej uzgodnienie z zarządcą drogi (Referat Infrastruktury Urzędu Miasta i Gminy Łomianki) miało charakter pisma a nie postanowienia.

[dowód: akta kontroli str.105-142]

Na pytanie: Dlaczego decyzje Nr 62/2005 i 390/2005 wydane zostały bez pisemnego postanowienia zarządcy dróg w tym zakresie?

Burmistrz wyjaśnił: *„Decyzja nr 62/2005 została wydana bez pisemnego „postanowienia: zarządcy drogi, ponieważ inwestor do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, dołączył uzgodnienie lokalizacji wyrażone przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w formie pisma, a nie w formie postanowienia.*

Przedmiotowa decyzja wskutek wniesionych odwołań stron uczestniczących w postępowaniu, została uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze i przekazana do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Przy ponownym rozpatrywaniu sprawy uwzględniono wszelkie uchybienia (m.in. uzyskano pozytywne uzgodnienie proj. decyzji od zarządcy drogi w formie postanowienia i wydano decyzję nr 318/05 z dnia 25.08.2005r. Powyższa decyzja została również zaskarżona do SKO.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, iż postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy przeprowadzone zostało zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz kpa i utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję.

Odnosnie decyzji nr 390/2005 zarządcą drogi jest Burmistrz. Uzgodnień w jego imieniu dokonuje Referat Infrastruktury Urzędu Miasta i Gminy w Łomiankach. Sprawa uzgodnień w formie pisma, a nie postanowienia wielokrotnie była dyskutowana. Problem był przedstawiany przez Kierownika Referatu Infrastruktury na szkoleniu organizowanym w Urzędzie Miasta i Gminy w Łomiankach, przez Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierowania „Agencja TNOiK” w dniu 20.06.2005r. dot. problemów praktycznego działania. Wykładowca jednoznacznie stwierdził, że uzgodnienia wewnątrz- referatowe podlegające temu samemu organowi mogą być wyrażone w formie pisma, jeśli dotyczą uzgodnień „pozytywnych” a w formie postanowień jeżeli uzgodnienie jest negatywne.”

[dowód: akta kontroli str.201-203]

4/ pracownicy Referatu Ładu Przestrzennego przygotowują projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie są oni wpisani na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. Projekt decyzji do uzgodnień z koniecznymi organami zawiera stwierdzenie że opracował go Naczelnik Wydziału Planowania i Logistyki. Podpisuje z upoważnienia ostateczną decyzję.

[dowód: akta kontroli str.143-154]

5/ w zbadanych 50 postępowaniach w 49 przypadkach dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji. w 1 przypadku dotyczącym rozbudowy hali produkcyjnej odstąpiono od tej analizy.

W 4 postępowaniach (na 50) odstąpiono od dokonywania analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy dotyczyły one inwestycji produkcyjno-usługowych, zlokalizowanych na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym który utracił moc na podstawie art.67 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Dotyczyły te przypadki wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla :

rozbudowy obiektu produkcyjnego, budowy obiektu usługowego, budowy hali magazynowej i biurowej, rozbudowy budynku biurowo-magazynowego.

6/ w badanych 50 postępowaniach dokonano niezbędnych uzgodnień z innymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 pkt 1-11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz zgodnie z art.106 §5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.). W wybranych postępowaniach nie wystąpiły przypadki zawieszenia postępowania.

7/ w 40 przypadkach postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, zawiadomienia o wszczęciu postępowania przesyłano do wnioskodawcy (właściciela terenu), właścicieli sąsiadujących z danym terenem działek.

W 10 przypadkach wydawania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, o wszczęciu postępowania zawiadamiano obwieszczeniem w sposób zwyczajowo przyjęty dla danego terenu. Wnioskodawcę oraz właścicieli gruntów na których lokalizowane miały być inwestycje powiadamiano pisemnie. Wszystkie inwestycje celu publicznego miały znaczenie lokalne i nie wymagały uzgodnień z marszałkiem województwa. Nie wystąpiły przypadki odmowy dokonania uzgodnień przez inne organy w badanych postępowaniach.

[dowód: akta kontroli str. 155-172]

1.4. W zbadanych 50 postępowaniach o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, decyzje z upoważnienia Burmistrza podpisywał Naczelnik Wydziału Planowania i Logistyki.

W każdej z 50 decyzji kończących postępowanie określono:

a/ rodzaj inwestycji / np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, hala magazynowa /,

b/ warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych takie jak:

- ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, np. wielkość powierzchni zabudowy w

stosunku do powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna, parametry obiektu,

- ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
- ew. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury / energia, zaopatrzenia w wodę, kanalizacja sanitarna, zaopatrzenie w gaz, komunikacja zaopatrzenie w ciepło/,
- ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
- integralną część każdej decyzji stanowią: mapa określająca linie rozgraniczające teren inwestycji, załącznik graficzny i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Każda decyzja podaje z kim jej projekt był uzgadniany oraz pouczenie o prawie stron do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego poprzez Urząd Miasta i Gminy.

W badanym okresie nie wystąpiły przypadki lokalizacji na terenie gminy inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. O decyzjach kończących postępowanie zawiadamiano pisemnie strony. A przy decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stosowano dodatkowo formę obwieszczenia w BIP Łomianki i Gazecie Łomiankowskiej.

[dowód: akta kontroli str.173-174]

1.5. Terminowość wydawania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w badanym okresie w oparciu o wylosowaną próbę 10 postępowań przedstawia tabela:

1	2	3	4	5	6	7
L.p.	Data złożenia wniosku	Data wydania decyzji	Liczba dni od daty złożenia wniosku do daty wydania decyzji 3-2	Liczba dni, których nie zalicza się do czasu trwania postępowania	Przyczyny powstania okresów o których mowa w kol. 5	Czas trwania postępowania 4-5
1.	13.04.04	14.06.04	61	29	projekt decyzji w uzgodnieniach	32
2.	29.04.04	14.06.04	46	27	„„	19
3.	10.05.04	26.07.04	77	24	„„	53

4	15.06.04	19.08.04	65	52	„..”	13
5	28.09.04	16.05.05	230	23+76=99	„..” sprawa zwrócona przez	131
6	18.07.05	26.08.05	39	32	projekt decyzji w uzgodnieniach	5
7	10.05.05	23.09.05	106	55	„..”	51
8	10.08.05	18.10.05	68	41	„..”	27
9	6.01.06	28.02.06	53	40	„..”	13
10	20.01.06	28.02.06	39	28	„..”	11

[dowód: akta kontroli str. 175-176]

Terminowość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2004 – 2006 (I kw.) przedstawia tabela:

1	2	3	4	5	6	7
L.p.	Data złożenia wniosku	Data wydania decyzji	Liczba dni od daty złożenia wniosku do daty wydania decyzji 3-2	Liczba dni, których nie zalicza się do czasu trwania postępowania	Przyczyny powstania okresów o których mowa w kol. 5	Czas trwania postępowania 4-5
1.	10.03.2004r.	30.06.2004r.	112	61	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	51
2.	11.03.2004r.	09.06.2004r.	90	48	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	42
3.	09.01.2004r.	21.06.2004r.	163	54	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	109
4.	02.04.2004r.	12.08.2006r.	132	66	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	66
5.	09.01.2004r.	15.09.2004r.	249	93	sprawa rozpatrywana przez SKO i zwrócona do ponownego rozpatrzenia oraz projekt decyzji w „uzgodnieniach”	156
6.	28.04.2004r.	24.08.2004r.	118	47	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	71
7.	06.07.2004r.	04.10.2004r.	90	32	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	58

8.	14.05.2004r.	04.10.2004r.	143	30	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	113
9.	12.07.2004r.	11.10.2004r.	91	36	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	55
10.	04.08.2004r.	26.10.2004r.	83	41	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	42
11.	17.09.2004r.	09.11.2004r.	53	26	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	27
12.	21.07.2004r.	03.11.2004r.	82	53	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	29
13.	21.01.2004r.	14.07.2004r.	174	83	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	91
1	2	3	4	5	6	7
14.	10.03.2004r.	02.07.2004r.	114	50	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	64
15.	02.09.2004r.	30.12.2004r.	119	40	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	79
16.	20.10.2004r.	10.01.2005r.	82	25	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	57
17.	23.06.2004r.	04.02.2005r.	226	43	projekt decyzji w „uzgodnieniach” inwestor dostarczył właściwą mapę w dniu 15.12.2004r.	183
18.	22.10.2004r.	04.02.2005r.	109	35	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	74
19.	22.10.2004r.	10.02.2005r.	115	27	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	88
20.	10.11.2004r.	14.02.2005r.	95	26	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	69
21.	01.09.2004r.	18.02.2005r.	170	93	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	77
22.	25.11.2004r.	09.03.2005r.	104	22	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	82
23.	11.08.2004r.	30.03.2005r.	232	220	uzupełnienie wniosku oraz projekt decyzji w „uzgodnieniach”	12

24.	25.08.2005r.	06.04.2005r.	224	35	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	189
25.	30.12.2004r.	12.04.2005r.	103	28	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	75
26.	18.11.2004r.	21.04.2005r.	154	67	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	87
27.	30.12.2004r.	10.05.2005r.	131	49	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	82
28.	04.03.2005r.	30.05.2005r.	85	28	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	57
29.	20.12.2005r.	06.06.2005r.	157	46	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	111
1	2	3	4	5	6	7
30.	27.04.2005r.	19.08.2005r.	111	26	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	85
31.	01.04.2005r.	11.07.2005r.	101	27	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	74
32.	27.09.2005r.	29.11.2005r.	63	31	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	32
33.	21.06.2005r.	30.01.2006r.	223	15	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	208
34.	17.10.2005r.	02.02.2006r.	108	34	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	74
35.	04.01.2006r.	23.02.2006.	50	15	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	35
36.	22.11.2005r.	28.02.2006r.	109	28	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	81
37.	26.04.2005r.	07.03.2006r.	318	237	projekt decyzji w „uzgodnieniach”, odmowa uzgodnienia wydana przez GDDKiA złożone zażalenie – zmiana postanowienia na pozytywne	81
38.	24.10.2005r.	13.03.2006r.	140	97	projekt decyzji w „uzgodnieniach”	43

[dowód: akta kontroli str.177-182]




Termin załatwiania spraw reguluje art.35 ustawy kpa §§ 2,3 i 5

Na pytanie: Dlaczego terminy od złożenia wniosku do wydania decyzji bardzo często przekraczają okres 60 dni?

Burmistrz wyjaśnił: „*W okresie objętym kontrolą tj. od 01.01.2004r. do końca I kw. 2006r. wydano 954 decyzje (o warunkach zabudowy, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przeniesień decyzji na innego inwestora, zmian, umorzeń postępowań i odmów).*

Przez okres dwóch lat tj. 2004-2005 w Referacie Ładu Przestrzennego zatrudnione były 3 osoby i w tym czasie wydano 814 decyzji.

Przez okres I kwartału 2006r. w Referacie Ładu Przestrzennego zatrudnione były 4 osoby i w tym czasie wydano 140 decyzji.

Ponadto do obowiązków pracowników Referatu Ładu Przestrzennego należy również wydawanie wypisów i wyrysów z obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego (ok. 20) oraz zaświadczeń o braku planu ok. 760 zaświadczeń.


Jak wynika z powyższej statystyki na jednego pracownika Referatu Ładu Przestrzennego wypada ok. 262 spraw rocznie.

Biorąc pod uwagę dużą ilość oraz różnorodność spraw, niemożliwym jest zachowanie terminów określonych w kpa.

Przeprowadzenie całej procedury związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy lub ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, bez zlecenia wykonania analizy i „projektu decyzji” osobie z zewnątrz, powoduje, iż czas trwania postępowania wydłuża się o dni, których nie zaliczałoby się do czasu trwania postępowania.

Zlecenie wykonania projektów decyzji osobie „na zewnątrz” na przykładzie innych gmin, znacznie wydłuża ogólny czas oczekiwania na końcową decyzję.

Oдноśnie wyszczególnionego przypadku dotyczącego wydania decyzji w okresie 208 dni wyjaśniam: sprawa dotyczyła ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego komunalnego wielorodzinnego, na wniosek osoby działającej z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Łomianki, na gruncie stanowiącym własność gminy. W trakcie trwania postępowania administracyjnego pojawiła się



alternatywna lokalizacja i na moje polecenie czasowo wstrzymano procedurę wydania decyzji.

Z uwagi na fakt, iż decyzja o warunkach zabudowy miała być wydana dla gminy, czasowe wstrzymanie postępowania nie spowodowało żadnych ujemnych skutków prawnych.'

[dowód: akta kontroli str.]

1.6. W badanym okresie był 20 odwołań do Samorządowego Kolegium Odwoławczego od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W 14 przypadkach SKO uchyliło decyzję Burmistrza i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. W 6 Przypadkach Utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. Jaki był rozkład odwołań a poszczególnych latach przedstawia tabela:

L.p.	Okres objęty	Rozstrzygnięcie SKO				
		Utrzymano w mocy zaskarżoną decyzję	Uchyłono decyzję i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia	Uchyłono decyzję i wydano rozstrzygnięcie	Stwierdzono nieważność decyzji	Inne
1	2004	2	8	-	-	-
2	2005	4	6	-	-	-
3	I kw. 2006	0	0	-	-	-
4	Razem:	6	14	-	-	-

[dowód: akta kontroli str. 183-184]

Przyczyny zakwestionowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez SKO przedstawia tabela:

L.p.	Data i nr zakwestionowanej decyzji	Rozstrzygnięcie podjęte przez SKO	Motywy podane w rozstrzygnięciu SKO	uwagi	Liczba dni jakie minęły od daty wysłania sprawy do daty wydania rozstrzygnięcia przez SKO
1	23.03.2004r. Nr 4/2004	uchylona do ponownego rozpatrzenia	grunty rolne klasy IV-VI do pow. 1,0ha nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia	brak wypisu z ewidencji gruntów	22
2	12.05.2004r. nr 12/2004	utrzymana w mocy			161
3	14.07.2004r. Nr 53/2004	uchylona do ponownego rozpatrzenia	niewłaściwie wykonana analiza		78
4	25.08.2004r. Nr 84/2004	uchylona do ponownego rozpatrzenia	brak analizy	brak we wniosku złożonym przez inwestora wszystkich danych	50
5	15.09.2004r. Nr 116/2004	utrzymana w mocy			70
6	26.10.2004r. Nr 159/2004	uchylona do ponownego rozpatrzenia	błędnie interpretowana wykładnia pojęcia działki sąsiedniej	wykonać ponową analizę	149
7	05.11.2004r. 163/2004	uchylona do ponownego rozpatrzenia	niejednoznacznie określony w decyzji dostęp do drogi publicznej	precyzyjnie określić czy działka i w jaki sposób posiada dostęp do drogi publicznej	136
8	05.11.2004r. nr 165/2004	uchylona do ponownego rozpatrzenia	brak wyłożenia zebranych dowodów przed rozstrzygnięciem, brak określenia linii zabudowy zgodnie z ustawą o drogach publicznych	wyniki analizy (zarówno część tekstowa i graficzna) stanowią integralną część wydawanej decyzji	58
9	09.11.2004r. Nr 170/2004	uchylona do ponownego rozpatrzenia	niewłaściwie wykonana analiza (za mały obszar analizowany), brak właściwego określenia stron postępowania oraz wniosek podpisany nie przez wnioskodawcę	ustalić kto jest wnioskodawcą i kto jest stroną postępowania	63

10	30.12.2004r. Nr 196/2004	uchylona do ponownego rozpatrzenia	brak wyników analizy (zarówno części tekstowa i graficzna) stanowiących integralną część wydawanej decyzji	przeprowadzić ponowne postępowanie wyjaśniające w oparciu o wskazane w decyzji przepisy i wskazówki.	22
11	10.02.2005r. Nr 29/2005	utrzymana w mocy			51
12	08.03.2005r. Nr 62/2005	uchylona do ponownego rozpatrzenia	brak postanowienia wydanego przez zarządcę drogi uzgadniającego „projekt decyzji”	brak	22
13	06.04.2005r. Nr 90/2005	uchylona do ponownego rozpatrzenia	brak podstaw do ponownego załatwienia sprawy w tym samym przedmiocie, gdyż jak wynika z dokumentów dla tej inwestycji zostało wydane pozwolenie na budowę i sprawa toczy się w WSA	brak wyłożenia zebranych dowodów przed rozstrzygnięciem	13
14	19.04.2005r. Nr 94/2005	uchylona do ponownego rozpatrzenia	przy odmowie wydania decyzji nie wzięto pod uwagę faktu iż wnioskodawcy są właścicielami gospodarstwa rolnego	zastosować procedurę tworzenia gospodarstwa rolnego	149
15	20.04.2005r. Nr 99/2005	utrzymana w mocy			30
16	05.05.2005r. Nr 111/2005	utrzymana w mocy			30
17	19.08.2005 Nr 309/2005	uchylona do ponownego rozpatrzenia	niewłaściwie wykonana analiza (za mały obszar analizowany), brak potwierdzonych kopii przesłanych dokumentów	wykazać jak zabudowa istnieje na konkretnych działkach a nie ogólny zapis	164
18	25.08.2005r. Nr 318/2005	utrzymana w mocy			38

19	08.11.2005r. Nr 354/2005	uchylona do ponownego rozpatrzenia	niewłaściwie wykonana analiza (za mały obszar analizowany), brak powołania się na konkretne (określone) przepisy odrębne, które uniemożliwiają wydanie pozytywnej decyzji	decyzja winna zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne	28
20	25.10.2005r. 390/2005	uchylona do ponownego rozpatrzenia	uzgodnienie z zarządcą drogi było nie w formie postanowienia tylko pisma oraz uzgodnienie z konserwatorem zabytków nie było prawomocne (toczyła się procedura odwoławcza)	zawiesić postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy uzgodnienia przez konserwatora zabytków	

[dowód: akta kontroli str.185-190]

Referat Ładu Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy w Łomiankach, w okresie od 2004 roku do I kw. 2006 roku, nie posiadał informacji na temat ewentualnie toczących się postępowań w Wojewódzkim i Naczelnym Sądzie Administracyjnym, dotyczących decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

[dowód: akta kontroli str.193-194]

Kontroler poinformował Burmistrza Lucjana Sokołowskiego o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli tj. do dnia 19 czerwca 2006 r., pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokóle kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK),
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, tj. do dnia 12 czerwca 2006 r., wyjaśnień dotyczących przyczyn takiej odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK), w przypadku

- zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust.2 ustawy o NIK -
biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia,
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod poz. 3/06

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden wręczono w dniu 5 czerwca 2006 r. Burmistrzowi.

[dowód: akta kontroli str.205]

Łomianki, dnia 12.06 2006 r.

Burmistrz

**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY**

.....
mgr inż. Lucjan Sokołowski
Lucjan Józef Sokołowski

Główny specjalista kp.

Włodzimierz Zembrzowski
.....
Włodzimierz Zembrzowski