



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 3 sierpnia 2010 r.

**Pan  
Andrzej Dziuba  
Prezydent  
Miasta Tychy**

LKA-4101-09-01/2010/P/10/110

**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 Katowicach skontrolowała Urząd Miasta Tychy, zwany dalej *Urzędem*, w zakresie realizacji zadań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 23 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność w zakresie spraw objętych kontrolą, pomimo wystąpienia nieprawidłowości.**

Powyzszą ocenę uzasadniają następujące oceny cząstkowe i ustalenia kontroli:

1. Uchwalone w grudniu 2002 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta (zwane dalej *Studium*), do 2007 roku trzykrotnie zmieniano w wąskich zakresach<sup>2</sup>.

W latach 2005 i 2007 Prezydent dokonywał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta, określonych w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>3</sup> (zwanej dalej *ustawą*) oraz przedkładał wyniki analiz Radzie Miasta, jednak bez uprzednich opinii Miejskiej Komisji

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

<sup>2</sup> 2 zmiany obejmowały 7 terenów i zostały wprowadzone na wnioski właścicieli gruntów i potencjalnych inwestorów; 1 zmiana dotyczyła terenu cmentarza komunalnego

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

Urbanistyczno–Architektonicznej, co stanowiło naruszenie przepisu art. 32 ust. 2 ustawy. Nie spełnia tego wymogu – przywołane w wyjaśnieniach Prezydenta Miasta – zaprezentowanie przedmiotowych analiz na posiedzeniu Komisji Inicjatyw i Ładu Przestrzennego.

Wyniki analizy z 2007 roku stanowiły podstawę do stwierdzenia przez Radę Miasta Tychy – uchwałą z dnia 28 czerwca 2007 r. – braku aktualności Studium. W tym też dniu Rada Miasta podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy. W uzasadnieniu do tej uchwały podano m.in. że: „*Podjęta przez Radę Miasta uchwała w sprawie braku aktualności Studium ... daje podstawy do opracowania zmiany tego dokumentu w granicach administracyjnych Miasta, w celu jego weryfikacji, w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań oraz nowych warunków prawnych. ... Potrzebę tę dodatkowo uzasadnia fakt braku planu zagospodarowania przestrzennego dla całego Miasta*”.

Wobec podjęcia przez Radę Miasta w 2007 roku ww. uchwał, zlecenie sporządzenia projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz udział w czynnościach związanych ze sporządzeniem zmiany studium dopiero w maju 2010 r. należy – w ocenie NIK – uznać za opieszale.

Na terenie Miasta Tychy obowiązywały 43 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (*mpzp*), w tym 12 uchwalonych w okresie objętym kontrolą. Według stanu na dzień 1 stycznia 2007 r. *mpzp* objęto powierzchnię 605,35 ha, co stanowiło jedynie 7,5 % całkowitej powierzchni Gminy, wynoszącej 8 095 ha. Natomiast na dzień 30 czerwca 2010 r. wielkości te wynosiły odpowiednio: 736,11 ha i 9,3 %. Pokrycie powierzchni gminy *mpzp* wzrosło zatem w tym okresie zaledwie o 1,6 pkt procentowego.

Zdaniem NIK, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na przeważającym obszarze Gminy stanowi utrudnienie w realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

W okresie objętym kontrolą Rada Miasta podjęła 22 uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych lub zmian do istniejących *mpzp*, których opracowania nie zakończono do dnia 30 czerwca 2010 r.

Planami miejscowymi, których sporządzenie było obowiązkowe na mocy przepisów odrębnych, były *mpzp* dla terenów górniczych (art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994r.

Prawo geologiczne i górnicze<sup>4</sup>). Korzystając z uprawnień wynikających z art. 53 ust. 6 ww. ustawy Rada Miasta podjęła uchwały o odstąpieniu od sporządzania planu dla tych terenów.

Zarówno w Studium, jak i w obowiązujących mpzp nie określono tzw. *terenów zalewowych*, nie wprowadzono także ograniczeń zabudowy na takich terenach. Jako przyczynę tego stanu Naczelnik Wydziału Architektury Urzędu wskazała brak studium ochrony przeciwpowodziowej, którego opracowanie dla Miasta Tychy należy do kompetencji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach. (art. 79 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne<sup>5</sup>).

Ponadto Studium, jak i mpzp nie przewidywały budowy obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W okresie objętym kontrolą Prezydent Miasta wydał 4 pozytywne decyzje o warunkach zabudowy dla takich obiektów, w tym 2 zaskarżono do Samorządowego Kolegium Odwoławczego i Sądu Administracyjnego (sprawy w toku). Do dnia zakończenia kontroli toczyły się kolejne 4 postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, dotyczące obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. W latach 2007 - 2009 i w I półroczu 2010 r. inwestorzy złożyli 262 wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym. W tym samym okresie wydano łącznie 170 decyzji. W toku kontroli badaniem objęto 34 losowo wybrane dokumentacje decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (20 % decyzji wydanych w tym zakresie). W wyniku badania stwierdzono nieprawidłowości polegające na braku w 8 dokumentacjach obwieszczeń o wszczęciu postępowania, postanowieniach i wydaniu decyzji, co stanowiło 23,5 % badanej próby (art. 53 ust. 1 ustawy) oraz braku w 14 dokumentacjach analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2) – 41,2 % próby.

Liczba wniosków złożonych przez inwestorów o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, dla nowych inwestycji budowlanych, wyniosła w analogicznym okresie 1 124, a decyzji wydanych w tym zakresie – 1 213, obejmujących obszar o powierzchni 2 694,6 ha. W tym samym czasie złożono 294 wnioski o pozwolenie na budowę, w odniesieniu do

---

<sup>4</sup> Dz.U. z 2005 r. Nr 228 poz.1947 ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 ze zm.

powyższych wniosków o warunkach zabudowy i wydano 288 decyzji w tym zakresie, obejmujących łącznie tereny o powierzchni 851,8 ha.

W ocenie NIK stopień pokrycia powierzchni Gminy mpzp był niewystarczający, o czym świadczy wysoka liczba decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie których uzyskano pozwolenie na budowę.

3. Zadania związane z planowaniem przestrzennym Miasto realizowało poprzez wyodrębnioną jednostkę organizacyjną, pn. Pracownia Planowania Przestrzennego i Architektury w Tychach (PPPiA). Mimo iż działalność podstawową PPPiA stanowiło świadczenie usług w zakresie: planowania przestrzennego, projektowania w różnych branżach oraz poradnictwa dotyczącego planowania przestrzennego, Miasto zlecało w szerokim zakresie usługi związane z planowaniem przestrzennym podmiotom zewnętrznym. Koszty poniesione przez Miasto (PPPiA), w związku ze zlecaniem opracowań (ekspertyz, analiz, opinii – § 4290) oraz na wynagrodzenia na prace wykonywane w ramach umów o dzieło (§ 4170) w poszczególnych latach wyniosły:  
73 148,00 zł (co stanowiło 7,6 % łącznej kwoty wydatków PPPiA) - w 2007 r.;  
416 443,46 zł (30,4 %) - w 2008 r., 113 587,00 zł (11,0 %) w 2009 r., 191 725 zł (30,0 % wydatków zrealizowanych przez PPPiA) - do 30 czerwca 2010 r. Szeroki zakres zleceń podmiotom zewnętrznym, prac związanych z planowaniem przestrzennym, Pan Prezydent uzasadniał małym składem liczebnym pracowników PPPiA.
4. Prezydent Miasta, zgodnie z obowiązującymi przepisami, prowadził rejestry: miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wniosków o ich sporządzenie lub zmianę oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę. NIK zwraca uwagę, że rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego prowadzono wg wzoru zawartego w rozporządzeniu 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 publicznego<sup>6</sup> dopiero od 2008 roku, co uzasadniano koniecznością zmiany programu komputerowego obsługującego rejestr.
5. Prezydent Miasta powoływał corocznie Komisję Urbanistyczno–Architektoniczną, zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy, ustalając jednocześnie regulamin jej organizacji i tryb działania. W okresie kontrolą 7 członków Komisji posiadało tytuł magistra inżyniera

---

<sup>6</sup> Dz. U. Nr 130 poz. 1385

architektury i było członkami Okręgowej Izby Architektów lub Urbanistów. Pozostali członkowie Komisji to: 2 inżynierów budownictwa, w tym 1 członek Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa; 3 prawników, w tym 1 z tytułem doktora; 1 magister ekonomii i nauk politycznych oraz 1 magister ogrodnictwa. Mimo, iż art. 8 ust. 6 ustawy określa, iż Komisja winna się składać z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego, w tym co najmniej w połowie z osób rekomendowanych przez branżowe stowarzyszenia i samorządy zawodowe, Prezydent Miasta wyjaśniał, że powołując członków Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej kierował się zasadą szerokiego udziału specjalistów z różnych branż, zachowując jedynie zasadę przewagi osób, które bezpośrednio związane były z teorią i praktyką planowania przestrzennego.

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

- 1. Zintensyfikowanie działań zmierzających do zwiększenia obszaru Gminy objętego mpzp.*
- 2. Dokonywanie w toku postępowań o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.*
- 3. Zawiadamianie stron w drodze obwieszczenia o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie.*
- 4. Powoływanie członków Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej wyłącznie spośród osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn 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 prawo zgłoszenia na piśmie do

Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach 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.