

Burmistrz Trzebiatowa

.....
(nazwa kontrolowanego podmiotu)

PROTOKÓŁ KONTROLI

Działając zgodnie z art. 18a ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2020 r. poz. 713, 1378), oraz § 78 Statutu Gminy Trzebiatów /Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 91, poz. 1953/ tekst jednolity został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2019 r. poz. 686 oraz uchwałą nr XXIX/217/21 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie zatwierdzenia planów pracy Komisji Stałych Rady Miejskiej w Trzebiatowie na 2021 r., Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej przedstawia wyniki kontroli przeprowadzonej w dniu 7 maja 2021 r., 17 maja 2021 r.

Kontrolę przeprowadziła Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Tomasz Sobczak – przewodniczący komisji,
2. Anna Procanin – członek komisji,
3. Piotr Dąbrowski – wiceprzewodniczący komisji,
4. Małgorzata Wysoczańska – członek komisji,
5. Adam Styranka – członek komisji.

Osoby obecne przy kontroli:

1. **Józef Domański** – Burmistrz Trzebiatowa
2. Robert Rowski – kierownik Referatu Rozwoju Urząd Miejski w Trzebiatowie.
3. Prof. dr. hab. Maciej Nowak – Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Polska Akademia Nauki

I. Zakres kontroli

Oplaty związane ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, w tym darowizny dokonywane przez podmioty zewnętrzne. Zasady dokonywania opłat, konsekwencje dla gminy.

II. Przebieg oraz wyniki czynności kontrolnych

Kontrolę przeprowadzono zdalnie w oparciu o przedłożoną członkom komisji dokumentację w postaci pisemnej informacji Burmistrza, uzupełnionej następnie po zapytaniu przewodniczącego.

W dniu 7 maja 2021 r. członkowie komisji wysłuchali referatu profesora Macieja Nowaka, następnie zadano szereg pytań.

Na komisji w dniu 7 maja 2021 r. na pytania członków odpowiedzieli zaproszeni goście, w tym Burmistrz oraz kierownik referatu rozwoju.

Protokół kontroli przygotował zespół powołany przez przewodniczącego w składzie: Małgorzata Wysoczańska, Piotr Dąbrowski, Adam Styranka.

Wyniki czynności kontrolnych

Zgodnie z art.4 ust 1 pkt 5 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U.z 2021r.poz.38) do źródeł dochodów własnych gminy zaliczyć należy m.in. : spadki, zapisy i darowizny na rzecz gminy. Planowanie przestrzenne w zakresie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian, to jedna z dziedzin generujących dla budżetu gminy stosunkowo duże koszty. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to jednostkowy koszt od kilku do nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Po wpłaceniu darowizny na rzecz gminy stanowi ona dochód własny gminy, a co za tym idzie zostaje przeznaczona na realizację zadań własnych. Nie można jej utożsamić z konkretnym zadaniem, a w przypadku omawianego tematu z konkretnymi pracami planistycznymi.

Darowizny dokonywane na zadania z zakresu planowania przestrzennego pozwalają w niektórych przypadkach na podjęcie prac związanych ze zmianą MPZP, które bez tego wsparcia okazałyby się niemożliwe lub znacznie odsunięte w czasie.

Chaos przestrzenny generuje bardzo duże koszty. Według profesora Nowakowskiego przeciętny Kowalski traci rocznie 2200 zł na chaosie przestrzennym.

W zależności od konkretnej gminy różnie rozkłada się ryzyko chaosu przestrzennego każda gmina ma inne potrzeby.

Polski system planowania przestrzennego zawiera wiele pojęć niejasnych, niejednolicie określonych , istnieje dzięki temu duża dowolność interpretacji.

System polski w zakresie planowania przestrzennego zdaniem profesora Nowakowskiego jest życzliwy zarówno dla planowania przestrzennego, jak i dla inwestora.

Nie należy wprowadzać zbyt dokładnych regulacji od A-Z. Możliwości określenia praw dla gminy nie są duże.

Koszty związane z planowaniem miejscowym w naszym kraju całościowo zdecydowanie przewyższają dochody. Nie mamy na wzór brytyjski instrumentów związanych z podwyższeniem wartości nieruchomości przez zmianę MPZP.

Renta planistyczna nie powinna wynosić 0.

Darowizna - jest dopuszczalna wg orzecznictwa, ale nie darowizna z poleceniem. Ryzykownym byłoby zachowanie : Inwestor płaci za zmianę konkretnego planu.

W skali Polski różne praktyki.

Opłaty adiacenckie- to niezbyt duży instrument pod względem zakresu.

Darowizna broni się, nie można jej nadużywać, ale są przypadki gdzie można zmienić plan dla konkretnego inwestora. Są także liczne przypadki zmiany planów postanowieniem sądu.

Odrębnym zagadnieniem jest polityka planistyczna w dobie kryzysu. Dopuszczalna jest bardziej elastyczna, wypośrodkowana, podobnie jak w kontekście wyludniana.

Kierunek decyzji indywidualnych o warunkach zabudowy jest dobry, ale nie należy nadużywać tego instrumentu.

Sądy polskie w swoim orzecznictwie , zdaniem profesora są zbyt łaskawe dla indywidualnych inwestorów. Gminy powinny bardziej opierać się na analizach związanych z planowaniem przestrzennym.

Szczegóły należy dostosować do uwarunkowań lokalnych.

Ideą są plany miejscowe.

III. Wnioski kontrolne (propozycje co do sposobu usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w wyniku kontroli)

1. Gmina planując budżet powinna rok rocznie przewidywać tworzenie MPZP, szczególnie na terenach strategicznych dla gminy.

2. Gmina powinna wykorzystywać instrument opłaty planistycznej. Nie powinna ona nigdy wynosić „0”. Jest to zysk gminy w zamian za podwyższenie wartości nieruchomości przez wprowadzenie zmiany w MPZP.
3. Dopuszczalna jest zmiana planów pod konkretnych inwestorów- należy zastanowić się nad ujednoliceniem na terenie gminy procedur w tym zakresie, dla zachowania przejrzystości działań, dla równego i niebudzącego wątpliwości traktowania podmiotów zewnętrznych.
4. Procedura darowizn powinna w całości, a nawet z nadwyżką pokrywać koszt gminy . Należy poprawić sposób wyliczania, aby operacje nie rodziły kosztów po stronie gminy. Konsekwencją jest starta po stronie gminy, a także zmiana MPZP niekoniecznie tam, gdzie w interesie gminy jest to najpilniejsze i strategicznie wskazane.
5. Zmiany planów dokonane na wniosek inwestorów w Gminie Trzebiatów w ostatnich kilku latach w obszarze ich ilości nie stanowią przekroczenia uprawnień gminy w tym zakresie.
6. Kwoty darowizn dokonanych przez wnioskujących inwestorów nie są adekwatne do poniesionych przez gminę kosztów. Powinny pokrywać je w całości.
7. Należy uruchamiać również instrument opłaty adiacenckiej.

IV. Uwagi przedstawicieli jednostek kontrolowanych

.....

.....

.....

Niniejszy protokół został sporządzony w 4 jednobrzmiących egzemplarzach i odczytany.

.....
(podpis kierownika kontrolowanego podmiotu, data)

(podpisy kontrolujących wraz z datą)

.....
Przedmian
.....
.....
.....
Tomasz Su
(podpis Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej)

Do wiadomości:

8. Przewodniczący Rady Miejskiej,
9. Burmistrz Trzebiatowa,
10. Kierownik jednostki kontrolowanej,
11. a/a