



Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Białymstoku

Egz. Nr ... 1

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urząd Miejski w Dąbrowie Białostockiej

REGON - 000527368

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Białostockiej, ul. Solidarności 1 (kod pocztowy 16-200 Dąbrowa Białostocka) REGON 000527368, zwanego w dalszej treści „UM” lub „Urzędem”.

Burmistrzem Dąbrowy Białostockiej jest od 20 listopada 2002 r. pan *Wacław Ćwilich*.

Kontrolę przeprowadził *Sławomir Czarnow* – **główny specjalista kontroli państwowej** z Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Białymstoku, zwany dalej kontrolerem, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 053267 z 17 października 2006 r., w okresie od 19 października do 15 listopada 2006 r., z przerwami w dn. 24-27 października i 9 listopada 2006 r.

[dowód: upoważnienie do kontroli, akta kontroli (dalej: a.k.), 1]

Kontrolą objęto **ustalanie i egzekwowanie przez Urząd Miejski w Dąbrowie Białostockiej opłat adiacenckich oraz z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w latach 2004-2006 (I poł.).**

W toku kontroli ustalono, co następuje:

Zadania i kompetencje oraz ustrój Gminy Dąbrowa Białostocka określa statut Gminy, przyjęty uchwałą nr V/34/03 Rady Miejskiej w Dąbrowie Białostockiej z 29 kwietnia 2003 r. (Dz.Urz. Woj. Podl. nr 52, poz. 1101 ze zm.). Zgodnie z §3 i §15 statutu organem stanowiącym i kontrolnym Gminy jest 15-osobowa Rada Miejska w Dąbrowie Białostockiej, a organem wykonawczym jest Burmistrz Dąbrowy Białostockiej. Burmistrz wykonuje swe zadania przy pomocy Urzędu Miejskiego, którego organizację i zasady funkcjonowania określa Regulamin organizacyjny, nadany przez Burmistrza w drodze zarządzenia (§44 statutu). W okresie objętym kontrolą obowiązywał Regulamin organizacyjny nadany zarządzeniem nr 28/03 Burmistrza z 29 sierpnia 2003 r., opublikowany na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy (http://epodlasie.wipb.pl/biptest/um_dabrowa/bip/index.php), dostępnej także z poziomu strony internetowej Urzędu (www.dabrowa-bial.pl).

Zgodnie z §3 Regulaminu, Urzędem kieruje Burmistrz przy pomocy Zastępcy Burmistrza, Sekretarza oraz Skarbnika. Wg §11 Regulaminu w skład Urzędu wchodzi 8 komórek organizacyjnych, w tym: 5 referatów – Organizacyjny (OR), Finansowy (FN), Budownictwa i Gospodarki Komunalnej (BGK), Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Promocji (RGG) i Spraw Obywatelskich (OB), Urząd Stanu Cywilnego, Pełnomocnik Burmistrza ds. Oświaty i Wychowania oraz Radca Prawny.

1. Zadania Urzędu w zakresie realizacji opłat adiacenckich oraz planistycznych.

Regulamin organizacyjny określił następujący podział zadań objętych zakresem kontroli: zagadnienia z zakresu gospodarki nieruchomościami, w tym ustalania opłat adiacenckich i planistycznych powierzono Referatowi Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Promocji, a zadania z zakresu planowania przestrzennego i inwestycji – Referatowi Budownictwa i Gospodarki Komunalnej. W szczególności:

W § 28 regulaminu określono 39 zadań Referatu Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Promocji, w tym:

- „*prowadzenie spraw z zakresu podziału i scalania nieruchomości wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami*” (pkt 5),
- „*ustalanie opłat adiacenckich*” (pkt 6),
- „*prowadzenie spraw związanych z roszczeniami finansowymi wynikającymi z ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego*” (pkt 8).

n.e.17

Stanow

Kierownikiem Referatu od 1984 r. jest Teresa Dudąło, do której, zgodnie z zakresem czynności z 8 czerwca 1999 r., należy m.in. „Gospodarowanie zasobem gruntów stanowiących własność Gminy zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie”:

- „ustalanie opłat adiacenckich właścicielom nieruchomości z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej”,
- „ustalanie wysokości opłaty adiacenckiej zgodnie z art. 107 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz terminu i sposobu wnoszenia w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty”,
- „opiniowanie zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, wydawanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości”,
- „wykonywanie czynności związanych ze scalaniem i podziałem nieruchomości”.

[dowód: zakres czynności z 8 VI 1999, a.k., 2-4]

Obowiązków z zakresu ustalania opłaty planistycznej nie przypisano żadnemu pracownikowi, gdyż wg wyjaśnień Kierownika Referatu T. Dudąło „Urząd nigdy takich opłat nie naliczał”.

[dowód: wyjaśnienie, a.k., 147]

W § 27 regulaminu wskazano 17 grup zadań przynależnych Referatowi Budownictwa i Gospodarki Komunalnej, w tym:

- „opracowywanie i uzgadnianie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (pkt 1; 8 zadań),
- „prowadzenie spraw związanych z działalnością inwestycyjną na terenie Gminy” (pkt 3; 9 zadań).

Kierownikiem tego Referatu jest od 1 stycznia 2006 r. Marian Lichanów (poprzednio, w okresie 1 września 1990 r. – 5 października 2005 r. był nim Janusz Sztukowski). W zakresach obowiązków tych osób podano, że ich zadaniem jest m.in.:

- „opracowywanie i uzgadnianie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, w tym „przygotowywanie materiałów niezbędnych do sporządzania projektów planów”;
- „prowadzenie spraw związanych z działalnością inwestycyjną na terenie Gminy”, w tym „pełnienie funkcji inwestora w zakresie budowy linii wodociągowych, kanalizacyjnych i deszczowych oraz budowy i remontów w drogownictwie”;
- „nadzór nad funkcjonowaniem urządzeń komunalnych infrastruktury gminnej”.

[dowody: zakresy czynności z 17 I 2006 i z 3 IX 1990, zestawienie, a.k., 7-12]

Kierownik tego Referatu M. Lichanów wyjaśnił, że „w praktyce jednak plany opracowywane są przez projektanta wyłonionego przez Urząd w drodze przetargu, a pracownik działu jedynie administracyjnie stosownie do wytycznych projektanta, dostarczając mu potrzebne dane. Plan układa projektant i po zatwierdzeniu tego planu przez radę miejską ja posługuję się już przyjętą uchwałą oraz udostępniam – na wniosek zainteresowanych – wypis planu. Nie mam wpływu na treść uchwały”.

[dowód: wyjaśnienie, a.k. 151-152]

Zgodnie z §19 Regulaminu „wydawanie decyzji w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej” i „upoważnianie pracowników Urzędu do wydania tych decyzji w jego imieniu” stanowi wyłączną kompetencję Burmistrza”. W okresie objętym kontrolą Burmistrz nie udzielał upoważnień do wydawania decyzji z zakresu opłat adiacenckich (art. 145 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami) oraz planistycznych (art. 36 ust. 4 ustawy z 27 marca

2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wykazy osób upoważnionych do wydawania decyzji oraz zakres udzielonego upoważnienia określały zarządzenia Burmistrza z 9 stycznia 2002r. (nr 1/02) i z 16 lutego 2006 r. (6/06). Upoważniały one m.in. kierownika Referatu Budownictwa i Gospodarki Komunalnej „do wydawania decyzji w sprawach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” i „ochrony środowiska”. [dowody: zarządzenia nr 1/02 i 6/06, a.k., 13-16]

2. Liczba i wartość inwestycji w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz liczba podziałów oraz scaleń nieruchomości.

2.1. Budowa urządzeń infrastruktury technicznej. Podstawowe dane o zrealizowanych w latach 2004-2006 (I poł.) w Gminie Dąbrowa Białostocka inwestycjach w zakresie budowy infrastruktury technicznej przedstawiono w tabeli.

Rok	Nazwa inwestycji i zakres robót	Lokalizacja	Data odbioru zadania	Wysokość środków (zł)			udział właścicieli w kosztach inwestycji
				razem	gminy	innych (SAPARD)	
2004	1. Budowa kanału sanitarnego z przykanalikami	ul. 3 Maja i ul. Jasionówka w Dąbrowie Białostockiej (tereny miejskie)	26 VIII 2004	960 090,18	240 023,18	720 067,00	Bez udziału
	2. Rozbudowa sieci wodociągowej z przyłączeniami domowymi	kolonia Krugło (tereny wiejskie)	30 VIII 2004	310 135,22	77 533,81 <i>w tym 53 280 zł* jako udział mieszkańców</i>	232 601,41	17,2% <i>po 2 220 zł od 24 osób</i>
2005	3. Budowa sieci wodociągowej z przyłączeniami domowymi	kol. Nierośno, kol. Łozowo, kol. Grzebenie (tereny wiejskie)	31 VIII 2005	315 396,73	315 396,73 <i>w tym 59 800 zł* jako udział mieszkańców</i>	0	19,0% <i>po 2 600 zł od 23 osób</i>
2006 I poł.	4. Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej z przykanalikami	ul. Szkolna w Dąbrowie Białostockiej (tereny miejskie)	30 I 2006	73 556,45	73 556,45 <i>GFOŚiGW</i>	0	Bez udziału
	5. Budowa sieci wodociągowej	kol. Kuderewszczyzna, Trzrzeczki (tereny wiejskie)	14 VI 2006	189 216,93	189 216,93 <i>w tym 39 000 zł* jako udział mieszkańców</i>	0	20,6% <i>po 2 600 zł od 15 osób</i>

* Udział mieszkańców w kosztach inwestycji, wynikający z umów między nimi a Gminą.

[dowody: 2 tabele, a.k., 17-18]

Z powyższego wynika, że w latach 2004-2006 (I poł.) Urząd Miejski przeprowadził 5 inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej łącznej wartości 1.848.395,51 zł w tym:

- w 2004 roku – 2 inwestycje (miejska kanalizacja sanitarna i wiejska sieć wodociągowa) o wartości 1.270.225,40 zł, z tego środki SAPARD stanowiły 952.668,41 zł (75%). Z udziałem finansowym mieszkańców w kwocie 53.280 zł (wynikającym z 24 umów zawartych z mieszkańcami) wykonano wiejską sieć wodociągową (kol. Krugło);

- w 2005 roku – 1 inwestycję (wiejska sieć wodociągowa w Nierośnie, Łozowie, Grzebieniach) o wartości 315.396,73 zł, z finansowanym wkładem mieszkańców w kwocie 59.800 zł (wniesionym sukcesywnie w latach 2005-2006) wynikającym z zawartych z mieszkańcami 23 umów,
- w 2006 roku (I poł.) – 2 inwestycje (miejska kanalizacja sanitarna i wiejska sieć wodociągowa w Kuderewszczyźnie i Trzyrzeczkach) o wartości 262.773,38 zł. Z udziałem finansowym mieszkańców w kwocie 39.000 zł (wynikającym z 15 umów zawartych z mieszkańcami; do końca października 2006r. wpłacili oni 37.287,10 zł) wykonano wiejską sieć wodociagową.

W wyniku tych inwestycji dostęp do kanalizacji sanitarnej w mieście Dąbrowa Białostocka uzyskało łącznie 37 gospodarstw, złożonych z działek, należących do współwłaścicieli, w tym:

- w 2004 roku – 30 gospodarstw rolnych przy ul. Jasionówka (zmodernizowano też 31 przyłącz do działek przy ul. 3 Maja),
- w 2006 roku – 5 gospodarstw domowych, 2 wspólnoty mieszkaniowe przy ul. Szkolnej i Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa przy ul. Gen. N. Sulika.

Natomiast dostęp do sieci wodociągowej na terenach wiejskich uzyskało łącznie 62 gospodarstwa rolne, w tym 21 gospodarstw w 2004 roku (kol. Krugło), 23 w 2005 roku (kolonie Nierośno, Łozowo i Grzebienie) i 15 w 2006 roku (kol. Kuderewszczyzna i wieś Trzyrzeczki).

[dowody: 5 protokołów odbioru końcowego i 5 faktur, 8 list i zestawień, a.k. 19-62]

Mieszkańcy wsi uczestniczyli w kosztach budowy wodociągów wiejskich na podstawie umów o udział w kosztach budowy wodociągu, podpisanych z Gminą, reprezentowaną przez Burmistrza:

- kol. Krugło – na podstawie 24 umów z 18 czerwca 2004r., przy czym 3 osoby, które podpisały umowy, nie podjęły zadeklarowanych wpłat (łącznie 6.660 zł), a ich mieszkania nie zostały podłączone do sieci (przyłącze doprowadzono do granic posesji). Wg wiedzy Urzędu posesje tych osób są niezamieszkałe, a miejsca obecnego pobytu tych osób Urząd nie zna,
- kol. Nierośno, Łozowo i Grzebienie – na podstawie 23 umów z 13 maja 2005r.,
- kol. Kuderewszczyzna i wieś Trzyrzeczki – na podstawie 15 umów z 3 stycznia 2006r.

W umowach zawartych w 2004 roku ustalono w § 2 ust. 3, że „nie wpłacenie powyższych kwot w ustalonych terminach spowoduje zamknięcie dopływu wody na przyłączy do gospodarstwa odbiorcy” (dopływu wody nie zamykano, z osobami zalegającymi z płatnościami negocjowano terminy odroczonej płatności). W umowach zawartych w latach 2005-2006 ustalono w § 2 ust. 3, że „wpłacenie powyższych kwot w ustalonych terminach jest warunkiem wykonania przyłącza wodociagowego”.

W 2004 roku uzgodniony wkład finansowy wyniósł 2.220 zł od osoby (kol. Krugło), płatny w 6 miesięcznych ratach po 370 zł od lipca do grudnia 2004r. (część wpłat Burmistrz prolongował na zasadach indywidualnych; do końca października 2006r. mieszkańcy wpłacili 43.290 zł z 53.280 zł).

W 2005 roku uzgodniony wkład finansowy wyniósł 2.600 zł od osoby (kol. Nierośno, Łozowo i Grzebienie), płatny w 2 ratach po 1.820 zł do 31 maja 2005r. i 780 zł po wykonaniu przyłącza (część wpłat Burmistrz prolongował na zasadach indywidualnych; do końca października 2006r. mieszkańcy wpłacili całą kwotę 59.800 zł).

W 2006 roku uzgodniony wkład finansowy wyniósł 2.600 zł od osoby (kol. Kuderewszczyzna i Trzyrzeczki), płatny w 2 ratach po 1.300 zł w dn. 15 lutego i 31 marca 2006r. (część wpłat Burmistrz prolongował na zasadach indywidualnych; do końca października 2006r. mieszkańcy wpłacili kwotę

37.287,10 zł z 41.600 zł). [dowody: 5 umów, a.k. 167-171]

Wpłacane przez mieszkańców kwoty zaliczone zostały do dochodów Gminy w rozdz. 01095 (Rolnictwo) § 097 (wpływy z różnych dochodów), zgodnie z uchwałami budżetowymi Rady Miejskiej na lata 2004-2006 (ze zmianami):

- w 2004 roku – 4.038 zł, z tego 38.190 zł na wodociąg w Krugle (wybudowany w 2004 roku) i 10.848 zł na wodociąg w Brzozowie (wybudowany w 2003 roku),
- w 2005 roku – 67.398 zł, z tego 7.170 zł na wodociąg w Krugle (z 2004 roku), 59.150 zł na wodociąg w Nierośnie, Łozowie i Grzebieniach (wybudowany w 2005 roku) i 1.078 zł na wodociąg w Brzozowie (z 2003 roku),
- w 2006 roku (do 31 października) – 38.287,10 zł, z tego 800 zł na wodociąg w Nierośnie, Łozowie i Grzebieniach (z 2004 roku) i 37.487,10 zł na wodociąg w Trzyrzeczkach (wybudowany w 2006 roku). [dowody: 2 zestawienia, listy wpłat i wydruki, a.k. 16-17, 23-62, 163-165]

Burmistrz W. Ćwilich wyjaśnił w sprawie udziału mieszkańców w kosztach inwestycji, że:

„Kwota udziału mieszkańców w budowie wodociągów wiejskich wynikała ze stanowiska rady miejskiej, która preferowała, aby z mieszkańcami przed podjęciem inwestycji uzgodnić wkład czynowy na budowę. Rada przyjmowała deklaracje mieszkańców miejscowości, w których realizowane były inwestycje wodociągowe. Mieszkańcy byli informowani o przewidywanych kosztach inwestycji i stosownie do swoich możliwości finansowych deklarowali dobrowolne wpłaty na poczet realizowanej inwestycji. Umowy z mieszkańcami były przygotowywane przez Referat Budownictwa i Gospodarki Komunalnej, a lista mieszkańców, którzy zadeklarowali wpłaty przekazywana była Referatowi Budownictwa oraz Finansowemu, a także wykonawcy. Wpłaty były dokonywane gotówką w kasie Urzędu. Podczas realizacji inwestycji Kierownik Referatu Budownictwa sprawdzał czy wpłaty są dokonane. Jeśli mieszkańcy zalegali z wpłatami to pisali do mnie podanie o rozłożenie na raty i ja wyrażałem z reguły zgodę, dokonując adnotacji na podaniach. Jeśli zalegali z ratami pisemnie ich wzywałem do dokonania wpłaty, co z reguły odnosiło skutek. Jeśli mieszkaniec wpłaty nie dokonał, sieć nie była doprowadzana do jego posesji, a kosztorys inwestycji był zmieniany. Niemniej podpisywane umowy cywilnoprawne wpłynęły na znaczne zdyscyplinowanie mieszkańców przy wpłatach. Obecnie nieuiszczone raty mają być spłacone do końca 2006r.

W przypadku wodociągu w kol. Krugło wystąpiła inna sytuacja. Był on dofinansowany z SAPARDU i nie można było zmienić zakresu inwestycji. Dopiero po złożeniu o wniosku o dofinansowanie okazało się, że wyjechali 3 rolnicy, którzy podpisali umowy i zadeklarowali wpłaty. Nie wiemy gdzie przebywają. Podczas realizacji inwestycji stwierdzono, że posesje są niezamieszkałe. Również pod podczas wizji lokalnej jaką odbył na tych 3 posesjach w dn. 14 listopada 2006 r. Kierownik Referatu Budownictwa z pracownikiem tego referatu i kierownikiem ustalono, że posesje te są niezamieszkałe i mieszkańcy sąsiednich kolonii nie znają miejsca pobytu ich właścicieli. Przyłącze doprowadzono do granic posesji, nie podłączając do budynku i woda z wodociągu nie jest tam pobierana. Wiem, że poprzedni kierownik Referatu Budownictwa występował pisemnie do tych 3 mieszkańców o wpłatę, lecz pisma te powróciły nieodebrane. Obecnie Urząd nie dysponuje tymi pismami... Jest to teren, gdzie wody brakuje (studnie powysychały) i kolejni mieszkańcy tych obecnie niezamieszkałych posesji, na pewno zwrócą się o podłączenie do sieci. Wówczas będzie możliwość uzyskania kwot udziału w inwestycji, z uwzględnieniem wskaźnika inflacji”.

[dowód: protokół ustnych wyjaśnień z 15 XI 2006r., a.k. 175-176]

Z map poinwentaryzacyjnych, będących w posiadaniu Urzędu oraz z pobranych (losowo) wypisów z rejestru gruntów, prowadzonego przez Starostwo w Sokółce (Wydział Geodezji, Katastru i Nieruchomości, stanowisko pracy w Dąbrowie Białostockiej) wynika, że sieć wodociągową w miejscowościach Krugło, Nierośno, Łozowo, Grzebienie, Kuderewszczyzna i Trzyrzeczki doprowadzono do gospodarstw, położonych na gruntach rolnych i łąkach.

[dowody: 3 mapy poinwentaryzacyjne i 5 wypisów, a.k. 42-64]

P. C.

[Signature]

Burmistrz W. Ćwilich wyjaśnił, że „sieć wodociągowa realizowana na terenach wiejskich dla nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne nie podlega ustawie o gospodarce nieruchomościami”. Zdaniem Kierownik Referatu Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Promocji T. Dudało „budowa wodociągów wiejskich... nie kwalifikuje się do zastosowania opłat adiacenckich, gdyż wodociągi obsługują działki o zdecydowanie rolniczym charakterze. Są to gospodarstwa rolne, wykorzystywane wyłącznie na cele rolne. [dowody: wyjaśnienia, a.k., 145, 149]

Zgodnie z art. 143 ust. 1 w zw. z art. 92 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne lub leśne nie stosuje się przepisów rozdziału VII ww. ustawy „Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej”.

Urząd Miejski nie podjął działań w celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wobec żadnego z właścicieli (współwłaścicieli) gruntów spośród 37 podmiotów, które uzyskały dostęp do kanalizacji sanitarnej na terenach miejskich oraz 62 podmiotów, które uzyskały dostęp do sieci wodociągowej na terenach wiejskich. W szczególności nie zlecano i nie uzyskano wycen biegłych rzeczoznawców stwierdzających wzrost wartości nieruchomości podłączonych do sieci, ani nie wszczynano postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia opłat adiacenckich. Zagadnienia te opisano bliżej w rozdziale 4 i 6 protokołu kontroli.

2.2. Podziały oraz scalenia nieruchomości. W Gminie Dąbrowa Białostocka w latach 2004-2006 (I poł.) nie prowadzono scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 104 ust. 2 i 107 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a Rada Miejska nie podejmowała uchwał w sprawie takich scaleń i podziałów. Przeprowadzono natomiast łącznie 11 podziałów nieruchomości w drodze decyzji administracyjnych, wydanych na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych na podstawie art. 92-96 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Poniżej przedstawiono wykaz decyzji administracyjnych Burmistrza zatwierdzających projekty podziału nieruchomości.

Data wydania i nr decyzji	Działki objęte podziałem		Uwagi
	nr i lokalizacja	obszar(ha)	
2004r. – 2 decyzje	2 działki (po podziale 4)	6,4210	
1. 15 VIII 2004 r. RGG.6011/05/04	37/3 w ob. Stock – po podziale: 37/5 w ob. Stock 37/6 w ob. Stock	3,8312 0,1500 3,6812	Podział pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek ustanowiona będzie służebność dojazdu w wydzielonej działce stanowiącej drogę wewnętrzną. Zasady podziału określiła decyzja o warunkach zabudowy (wz) z 5 VII 2004 r. (BGK.7331/13/04), zgodnie z postanowieniem z 15 VII 2004 r. pozytywnie opiniującym projekt podziału
2. 14 XII 2004 r. RGG.6011/10/04	75/6 w ob. Stock – po podziale: 75/7 w ob. Stock 75/8 w ob. Stock	2,5898 0,0141 2,5757	Podział polegał na regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami zabudowanymi budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, na zasadach określonych decyzją wz z 14 X 2004 r. BGK.7331/21/04, zgodnie z postanowieniem z 11 XI 2004 r. pozytywnie opiniującym projekt podziału
2005r. – 6 decyzji	6 działek (po podziale 13)	6,6830	
1. 18 III 2005 r.	71 w ob. Sadowo – po podziale:	1,6889	Podział polegał na wydzieleniu działki

RGG.6011-9/04/05	71/1 w ob. Sadowo 71/2 w ob. Sadowo	0,1943 1,4946	budowlanej zabudowanej budynkami mieszkalnym i gospodarczymi, zgodnie z postanowieniem z 8 XI 2004 r. pozytywnie opiniującym projekt podziału
2. 27 V 2005 r. RGG.6011-2/04/05	359/1 w ob. Dąbrowa B-stocka – po podziale: 359/4 w ob. Dąbrowa B-stocka 359/5 w ob. Dąbrowa B-stocka	0,4090 0,3583 0,0507	Podział polegający na wydzieleniu działki na poszerzenie ul. Armii Krajowej, na zasadach określonych decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego BGK.7331/20/04, zgodnie z postanowieniem z 29 IV 2005 pozytywnie opiniującym projekt podziału
3. 27 V 2005 r. RGG.6011-3/04/05	359/3 w ob. Dąbrowa B-stocka – po podziale: 359/6 w ob. Dąbrowa B-stocka 359/7 w ob. Dąbrowa B-stocka	0,1438 0,1174 0,0264	Podział w celu i na zasadach określonych jak wyżej.
4. 7 VII 2005 r. RGG.6011/2/05	171/1 w ob. Krugło – po podziale: 171/3 w ob. Krugło 171/4 w ob. Krugło	0,4995 0,1898 0,3097	Podział pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek ustanowiona będzie służebność dojazdu. Podział polegał na wydzieleniu działki budowlanej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, zgodnie z postanowieniem z 16 V 2005 r. pozytywnie opiniującym projekt podziału
5. 21 IX 2005 r. RGG.6011/3/05	142/1 w ob. Grzebień – po podziale: 142/7 w ob. Grzebień 142/8 w ob. Grzebień	2,7728 1,6030 1,1698	Podział nieruchomości rolnej na działkę rolną i leśną, zgodnie z postanowieniem z 1 IX 2005 r. pozytywnie opiniującym projekt podziału
6. 1 XII 2005 r. RGG.6011/5/05	132/1 w m. Dąbrowa B-stocka – po podziale: 132/2 w m. Dąbrowa B-stocka 132/3 w m. Dąbrowa B-stocka 132/4 w m. Dąbrowa B-stocka	1,1690 0,0036 0,1724 0,9930	Podział pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek ustanowiona będzie służebność dojazdu. Podział nieruchomości gminnej w celu wydzielenia działek gruntu zabudowanych budynkami byłej wytwórni wód gazowych i budynkiem gospodarczym, wzniesionym przez osobę fiz. za zgodą użytkownika wieczystego (GS SCh)
2006r. – 3 decyzje	3 działki (po podziale 15)	28,3947*	
1. 3 III 2006 r. RGG.6011-6/05/06	186 w ob. Kamienna Nowa – po podziale: 186/1 w ob. Kamienna Nowa 186/2 w ob. Kamienna Nowa	3,2952 1,9792 1,3160	Podział nieruchomości rolnej na działkę rolną i leśną, zgodnie z postanowieniem z 4 I 2006 r. pozytywnie opiniującym projekt podziału
2. 7 VI 2006 r. RGG.6011-01/04/05/06	151/1 w ob. Dąbrowa B-stocka – po podziale: 151/4 w ob. Dąbrowa B-stocka 151/5 w ob. Dąbrowa B-stocka 151/6 w ob. Dąbrowa B-stocka 151/7 w ob. Dąbrowa B-stocka 151/8 w ob. Dąbrowa B-stocka 151/9 w ob. Dąbrowa B-stocka 151/10 w ob. Dąbrowa B-stocka 151/11 w ob. Dąbrowa B-stocka 151/12 w ob. Dąbrowa B-stocka 151/13 w ob. Dąbrowa B-stocka 151/14 w ob. Dąbrowa B-stocka	21,0725 0,2012 0,1169 0,2060 0,1959 0,1841 0,1901 0,1781 0,2514 0,4009 0,1721 18,9758	Podział nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP w trybie art. 95 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod drogi. W wyniku podziału z dn. 4 VII 2006 r. dz. 151/4 i 151/13 (0,3733 ha) stały się własnością Powiatu Sokólskiego, a dz. 151/12 (0,4009 ha) – własnością Gminy Dąbrowa B-stocka. Wydzielono też działki zabudowane budynkami mieszkalnymi.
3. 20 VI 2006 r. RGG.6011-02/06	1/1 w ob. Nowa Wieś – po podziale: 1/4 w ob. Nowa Wieś 1/5 w ob. Nowa Wieś	3,0270 2,2772 0,7498	Podział nieruchomości rolnej na 2 działki rolne, zgodnie z postanowieniem z 24 V 2006 r. pozytywnie opiniującym projekt podziału

[dowody: tabela, 11 decyzji, 9 postanowień, 3 mapy i opisy, a.k. 65-90]

0-0-7

Z powyższego wynika, że w latach 2004-2006 (I poł.) Burmistrz 11 decyzjami dokonał podziału 11 działek o łącznej pow. 40,4987 ha (z tego 3 działki o pow. 1,1718 ha na terenach miejskich i 8 działek o pow. 38,7769 ha na terenach wiejskich) na 32 działki:

- w 2004 roku – 2 działki o pow. 6,4210 ha (teren wiejski) podzielono na 4 działki (2 decyzje o podziale), w tym jeden podział miał na celu wydzielenie drogi wewnętrznej, a drugi podział – regulację granic między zabudowanymi nieruchomościami. Decyzje o podziałach, poprzedzone były postanowieniami Burmistrza pozytywnie opiniującymi projekty podziałów, ze względu na ich zgodność z wcześniej wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz z przepisami szczególnymi (art. 94 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym do 22 września 2004 r. przewidywał wymóg, aby każdy podział nieruchomości, dla których nie obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego odbywał się na zasadach ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy),
- w 2005 roku – 6 działek o pow. 6,6830 ha (3 działki o pow. 1,1718 ha na terenie miejskim, pozostałe o pow. 4,9612 ha na terenie wiejskim) podzielono na 13 działek (6 decyzji), w tym 3 podziały miały na celu wydzielenie 7 działek zabudowanych z 3 działek istniejących, 2 podziały – wydzielenie 4 działek pod drogę (z 2 działek), a 1 podział – wydzielenie 2 działek rolnych i leśnych z działki leśnej. Podział 5 działek prywatnych (teren wiejski) poprzedzony był pozytywnym zaopiniowaniem przez Burmistrza projektów podziału, ze względu na ich zgodność z wcześniej wydanymi decyzjami o lokalizacji inwestycji celu publicznego (2 postanowienia) lub z przepisami szczególnymi (3 postanowienia). Podziału 1 działki gminnej (w mieście) dokonano bez wydawania postanowienia opiniującego projekt podziału;
- w 2006 roku (I poł.) – 3 działki o pow. 27,3947 ha (teren wiejski) podzielono na 15 (3 decyzje), w tym 2 podziały dotyczyły wydzielenia 4 działek rolnych lub leśnych z 2 działek rolnych, a 1 podział – wydzielenia 15 działek pod drogi z 1 działki Skarbu Państwa, z jednoczesnym przejściem własności 2 działek na własność powiatu i 1 działki na własność gminy (z mocy prawa). Podziały 2 nieruchomości rolnych (prywatnych) dokonane zostały po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Burmistrza (5 postanowień) ze względu na zgodność projektu podziału z przepisami szczególnymi, a podział nieruchomości państwowej dokonany został bez opiniowania.

[dowody: 11 decyzji, 9 postanowień, 3 mapy i opisy, a.k. 66-90]

Kierownik Referatu Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Promocji wyjaśniła w sprawie dokonanych w latach 2004-2006 jedenastu podziałów nieruchomości, że:

- „3 podziały dotyczyły działek rolnych na terenach wiejskich, które nie zmieniały przeznaczenia lub ustalano ich przeznaczenie na cele leśne (ob. Kamienna Nowa, ob. Nowa Wieś i ob. Grzebienie),
- 2 podziały miały na celu poszerzenie drogi na terenie miejskim (ob. Dąbrowa Białostocka), 2 z 4 wydzielonych działek, przeznaczonych pod drogi zostały następnie wykupione przez gminę,
- 2 podziały miały na celu wydzielenie 2 działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym oraz garażem, na terenach rolnych objętych decyzjami o warunkach zabudowy z 5 lipca i 11 października 2004r. (ob. Stock),

- 1 działka PKP stanowiła obszar zamknięty, a podział miał na celu wydzielenie działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dróg (m.in. gmina nabyła własność gruntu pod ul. Dworcową z koniecznością zapłaty odszkodowania dla PKP, podpisany został z PKP protokół uzgodnień, przewidujący że wycenę działki celem ustalenia kwoty odszkodowania zleci PKP),
- 2 podziały działek na terenie wiejskim (Sadowo, Krugło) i 1 działki na terenie miejskim (m. Dąbrowa Białostocka) w celu wydzielenia działek z wybudowanymi już budynkami gospodarczymi, związanymi z prowadzonym gospodarstwem rolnym (stodoła, garaż).

Żaden z tych podziałów nie powodował wzrostu wartości nieruchomości, ani nie dawał możliwości ustalenia opłat, ze względu na treść art. 95 w zw. z art. 98a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (podział niezależnie od ustaleń planu w celu wydzielenia działek już zabudowanych). W wyniku podziałów, które polegały na wydzieleniu małych działek zabudowanych już istniejącymi budynkami mieszkalnymi lub gospodarczymi albo garażami nie następowała bowiem zmiana przeznaczenia gruntu – grunt nadal pozostawał gruntem rolnym. Także decyzje o warunkach zabudowy z 5 lipca i 14 października 2004r., ustalające zasady podziału, nie prowadziły do zmiany przeznaczenia gruntu: decyzja z 5 lipca 2004r. ustalała warunki zabudowy w zakresie infrastruktury polegającej na budowie szamba, a decyzja z 14 października 2004r. – ustalała tylko zasady podziału”.

[dowód: wyjaśnienie z 7 XI 2006, a.k. 149-150]

Rada miejska nie podjęła uchwały ustalającej wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek dokonanych podziałów lub podziałów i scaleń. Urząd nie podjął działań celem ustalenia kwoty wynikającej z ewentualnego wzrostu wartości działek (nie uzyskano wycen biegłych). Zagadnienie to opisano bliżej w rozdziale 4 i 6 protokołu kontroli.

3. Liczba uchwalonych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

W latach 2004-2006 (I poł.) Rada Miejska nie podejmowała uchwał w sprawie ustalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej m.p.z.p.). W okresie tym, zgodnie z rejestrem m.p.z.p. i ich zmian, sporządzonym przez Referat Budownictwa i Gospodarki Komunalnej Urzędu, obowiązywały 2 zmiany planu i 1 plan (3 uchwały) z lat poprzednich:

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Białostocka, przyjętego uchwałą nr XXXI/116/83 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Dąbrowie Białostockiej z 28 czerwca 1983r. (Dz.Urz. Woj. Biał. Nr 7, poz. 58 ze zm.), wprowadzona uchwałą Rady Miejskiej w Dąbrowie Białostockiej nr XXVII/172/01 z 9 października 2001r. (Dz.Urz. Woj. Podl. z 20 października 2001r., poz. 849);
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Białostocka, przyjętego uchwałą nr XVIII/96/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy z 29 czerwca 1987r. (Dz.Urz. Woj. Biał. Nr 10, poz. 110 ze zm.), wprowadzona uchwałą Rady Miejskiej nr XVII/171/01 z 9 października 2001r. (Dz.Urz. Woj. Podl. z 20 października 2001r., poz. 849);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Dąbrowa Białostocka (zabudowa mieszkaniowo-usługowa we wsi Olsza), przyjęty uchwałą nr IX/64/03 Rady Miejskiej z 31 października 2003r. (Dz.Urz. Woj. Podl. z 19 listopada 2003r. Nr 118, poz. 2196).

[dowód: rejestr planów z.p., a.k. 91]

Miejscowe plany ogólne miasta z 1983 roku oraz gminy z 1987 roku wygasły z dn. 31 grudnia 2003 r. na mocy art. 87 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ca

[signature]

Zmiany wprowadzone uchwałami z 9 października 2001 r. (weszły w życie 4 listopada 2001 r.) dotyczyły ustalenia „*granic polno-leśnych*” gminy oraz miasta Dąbrowa Białostocka” oraz leżących w tych granicach „*terenów z przeznaczeniem do zalesienia*” oznaczonych na rysunku planu jako 1 i 2 KL (m.p.z.p. miasta Dąbrowa Białostocka) lub jako 1-7 KL (m.p.z.p. gminy Dąbrowa Białostocka, obejmujący 39 wsi z terenu gminy), bez określenia powierzchni tych terenów. Uchwały te ustaliły w § 2 „*stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, będących przedmiotem zmiany planu w wysokości 0%.*”

Wg wyjaśnień Kierownika Referatu Budownictwa i Gospodarki Komunalnej Mariana Lichnowa treść zmiany miejscowego planu ogólnego gminy Dąbrowa Białostocka, uchwalona 9 października 2001 r. (uchwała nr XVII/171/01), ani jej dokumentacja „*nie określała powierzchni nim objętej. Nie sposób określić obecnie jakiej powierzchni ta zmiana planu dotyczy, gdyż wykonawca (główny projektant) nie sporządził dokumentacji w tym zakresie. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. również nie zawiera danych, umożliwiających określenie powierzchni, jakiej dotyczy zmiana planu z 2001 r.*” Natomiast zmiana miejscowego planu ogólnego miasta Dąbrowa Białostocka uchwalona 9 października 2001 r. (uchwała nr XVII/172/01) dotyczyła „*17,23 ha terenów rolnych, których przeznaczone zostały pod zalesienie, zgodnie z wykazem opracowanym przez Nadleśnictwo Czarna Białostocka.*” [dowód: wyjaśnienie, a.k.]

Zmiana uchwalona 31 października 2003 r. (weszła w życie 3 grudnia 2003 r.) polegała na przeznaczeniu na cele nierolnicze – zgodnie z wyjaśnieniem M. Lichnowa „*pod tartak osoby fizycznej, która pokryła koszt opracowania tego planu*” w kwocie 4.880 zł – 0,82 ha gruntów rolnych będących użytkami rolnymi klas RIVb (0,56 ha) i RV (0,26 ha) z glebami wytworzonymi z utworów mineralnych, stanowiących działkę nr 69 wsi Olsza. Uchwała w sprawie tej zmiany określiła stawkę „*opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu*” na 10% (§7).

[dowody: 3 uchwały i wyjaśnienie z 8 XI 2006, a.k. 92-100, 162-163]

Powołana uchwała nr XXV/172/2001 z 9 października 2001r. dotycząca zmiany miejscowego planu ogólnego miasta Dąbrowa Białostocka została uchylona uchwałą nr XXX/206/06 Rady Miejskiej z 2 czerwca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Białostocka (Dz.Urz. Woj. Podl. z 18 lipca 2006 r., poz. 187), która weszła w życie 17 sierpnia 2006r., tj. po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego (§127 uchwały). Wprowadzona tą uchwałą zmiana m.p.z.p. obejmowała całe „*miasto Dąbrowa Białostocka w jego granicach administracyjnych*”.

W uchwale tej ustalono następujące „*stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu*”:

❖ w § 123 ust. 1:

- 30% – „*dla działek geodezyjnych lub ich części, które w obowiązującym do 31 grudnia 2003r. miejscowym planie ogólnym z.p. miasta Dąbrowa Białostocka nie były przeznaczone pod zainwestowanie miejskie tzn. pozostawały terenami rolnymi*”,

- 20% – „dla działek geodezyjnych lub ich części, które w obowiązującym do 31 grudnia 2003r. miejscowym planie ogólnym z.p. miasta Dąbrowa Białostocka były przeznaczone pod usługi publiczne (oświata, zdrowie, kultura, sport), ulice, urządzenia infrastruktury lub zieleni, które w planie z.p. z 2006r. „są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MN/MW, MN, MR/MN), usługi różne – bez przesądzania ich profilu (UU, UUM), rzemiosło i usługi produkcyjno-techniczne (PTR) lub obiekty służące działalności gospodarczej (PTB)”;

❖ w § 123 ust. 2:

- 0% – „na pozostałych terenach objętych planem”. Przyjęto, że na nich „nie będzie miał miejsca wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu, a więc nie zachodzą okoliczności wymagające naliczania opłaty”. [dowód: uchwała z 2 VI 2006r., a.k.111]

Statut Gminy Dąbrowa Białostocka z 29 kwietnia 2003 r. (Dz.Urz. Woj.Podl. nr 52, poz. 1101 ze zm.) nie wyodrębnia z terenu Gminy jednostki pod nazwą miasto Dąbrowa Białostocka. Zgodnie z §2 oraz załącznikiem nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z 26 września 1991 r. w sprawie podziału lub połączenia niektórych miast i gmin, w których dotychczas działały wspólne organy, oraz zmiany i ustalenia ich nazw i siedzib (Dz.U. Nr 87, poz. 397), z dn. 1 stycznia 1992 r. miasto i gmina Dąbrowa Białostocka została połączona w jedną gminę Dąbrowa Białostocka, której siedzibą jest miasto Dąbrowa Białostocka.

Zgodnie z §1 ust. 3 statutu gmina zajmuje obszar o pow. 264 km², a jej granice określa mapa, stanowiąca załącznik nr 3 (niepublikowany). Statut nie wskazuje powierzchni przypadającej na miasto Dąbrowa Białostocka w jego granicach administracyjnych i na pozostały obszar Gminy. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dąbrowa Białostocka, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/206/98 Rady Miejskiej z 18 czerwca 1998 r. (Wstęp pkt 4 – Podstawowe informacje o mieście i gminie Dąbrowa Białostocka), powierzchnia miasta i gminy w granicach administracyjnych wynosi 26.395 ha (263,95 km²), z tego miasto liczy 2.264 ha (22,64 km²). Te same wielkości podaje Rocznik Statystyczny GUS za 2003 r., oparty na wynikach Powszechnego Spisu Rolnego oraz Powszechnego Spisu Mieszkań i Budynków z maja 2002 r.: gmina miejsko-wiejska Dąbrowa Białostocka – 26.395 ha, w tym miasto – 2.264 ha i wieś – 24.131 ha. Wg zestawienia gruntów, sporządzonego przez Starostwo w Sokółce (Wydział Geodezji, Katastru i Nieruchomości, stanowisko pracy w Dąbrowie Białostockiej) wg stanu na 20 października 2006 r. jednostka ewidencyjna Gmina Dąbrowa Białostocka obejmowała obszar 24.118,3571 ha, a Miasto Dąbrowa Białostocka – 2.264,3315 ha.

[dowody: wyciąg ze studium, rocznik GUS, wydruki – zestawienia gruntów, a.k. 112-119]

Kierownik Referatu Budownictwa i Gospodarki Komunalnej M. Lichanów wyjaśnił, że „zmiana planu z 2001 r. i plan z 2006 r. dotyczą miasta Dąbrowa Białostocka, choć Gmina Dąbrowa Białostocka jest jednolitą jednostką i nie dzieli się na miasto i gminę. Zapis taki przyjęli projektanci planów. W rozmowie z głównym projektantem m.p.z.p. z 2006r. ustaliłem, że wzorował się na treści uchwały nr XXXVI/227/2002 Rady Miejskiej z 3 października 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Białostocka”.

11-3

[Signature]

Plan z 2006 roku „nie określa powierzchni, którą obejmuje, niemniej wg Studium powierzchni miasta Dąbrowa Białostocka powinna wynosić 2.264 ha”. [dowód: wyjaśnienia z 8 XI 2006, a.k. 162-163]

W Prognozie skutków finansowych uchwalenia m.p.z.p. miasta Dąbrowa Białostocka, opracowanej w 2005r. przez Pracownię Projektową Przestrzeń s.c. w Warszawie na zlecenie Urzędu Miejskiego w związku z przygotowywaniem m.p.z.p., uchwalonego 2 czerwca 2006r. wskazano, że „Przy określaniu zmiany wartości działki uwzględnia się m.in.:

- zmianę warunków korzystania z działki (nieruchomości) m.in. wyższy wskaźnik intensywności zabudowy, wyższy udział powierzchni biologicznie czynnej, większa wysokość zabudowy, dopuszczenie wtórnych podziałów działek budowlanych;
- zmianę przydatności użytkowanej działki (nieruchomości),
- wpływ sąsiedztwa (uciążliwe – możliwość zmniejszenia wartości, pozytywne – możliwość zwiększenia wartości),
- możliwość zmiany wartości z uwagi na planowaną budowę urządzeń infrastruktury technicznej. ...

Istotne znaczenie przy określaniu zmiany wartości działki odgrywają również: zalesienia, rozbudowa kanalizacji, rozbudowa wodociągów i scalenia. ... Na tym etapie projektu Planu nie przygotowano jednak Prognozy skutków finansowych uwzględniających powyższe czynniki, bowiem trudno obecnie określić dokładny termin wprowadzenia zalesień, rozbudowy kanalizacji czy też przeprowadzenia procedury scaleń”. Przyjęto zarazem, z zastrzeżeniem „dużego prawdopodobieństwa błędnego oszacowania”, że „w okresie 5 lat po uchwaleniu planu ok. 50% terenu objętego planem zmieni właścicieli. Łącznie dla terenu objętego planem prognozuje się wzrost wartości nieruchomości wynikający ze zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na MN/MW, MN, MR/MN, UU, UUN, UDT, PTR i PTB (tj. zabudowę mieszkaniową, usługi różne – bez przesądzania ich profilu, rzemiosło i usługi produkcyjno-techniczne lub obiekty służące działalności gospodarczej) o ok. 1.389.237,40 zł z czego 50% stanowi 694.618,70 zł. Wysokość opłaty planistycznej w tym przypadku wyniesie 30% wzrostu wartości nieruchomości, czyli sumaryczne wpływy do budżetu gminnego przy sprzedaży 50% projektowanych działek mogą wynieść ok. 208.385,61 zł”. [dowód: str. 24-34 Prognozy, a.k. 122-129]

W sprawie zróżnicowania stawek opłat planistycznych wyjaśnienia złożyli:

Burmistrz Wacław Ćwilich – „Zmiany miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy wprowadzone uchwałami Rady Miejskiej nr XXVII/171-172/01 z 9 października 2001 r. dotyczyły terenów rolnych które zostały przeznaczone pod zalesienie. Przeznaczenie do zalesienia gruntów użytkowanych rolniczo nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości. Na uzyskanie pożytku związanego z zalesieniem należy czekać wiele lat np. jako minimalny wiek wyrobu dla poszczególnych gatunków przyjmuje się następujące okresy: 120 lat dla dębu, jesionu, 80 lat dla sosny, świerku, 60 lat dla brzozy, olszy, 30 lat dla topoli. W związku z tym przyjęto stawkę 0%.

Stawka 10% przyjęta w uchwale nr IX/64/03 Rady Miejskiej z 31 października 2003 r. obejmowała nieruchomość położoną w Olszy oznaczoną nr 69 która w poprzednio obowiązującym planie była przeznaczona jako “zabudowa zagrodowa IMR” a w obecnym jako “zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami związanymi z przerobem drewna – 1 MN, UP.

Rada Miejska w uchwale nr XXX/206/06 z 2 czerwca 2006 r. przyjęła 30% stawkę opłaty z uwagi na to, że nieruchomości przeznaczone pod usługi, produkcję i handel wymagają uzbrojenia terenów a w związku z tym większych nakładów inwestycyjnych ze strony gminy. Uchwalony plan prawdopodobnie spowoduje wzrost wartości nieruchomości i w przypadku zbycia nieruchomości

zostanie zlecone rzeczoznawcy majątkowemu określenie wzrostu wartości sprzedawanych nieruchomości". [dowód: wyjaśnienie z 3 XI 2006, a.k. 145]

Kierownik Referatu Budownictwa i Gospodarki Komunalnej Marian Lichanów – „Zmiany planów przyjęte w 2001 r. przewidywały stawkę opłaty planistycznej w wys. 0%, a plan z 2003 r. – stawkę w wys. 10%. Nie uczestniczyłem w opracowaniu tych planów i nie jestem w stanie powiedzieć dlaczego taką stawkę przyjęto. Wiem ze słyszenia, że Rada Miejska nie chciała odstraszać mieszkańców Gminy jakimiś nowymi opłatami, zwłaszcza, że Gmina nie jest zamożna. Plan z 2006 r. przewiduje stawkę opłaty planistycznej dla działek, które w obowiązującym do 31 grudnia 2003 r. miejscowym planie ogólnym z.p. miasta Dąbrowa Białostocka pozostawały były przeznaczone pod usługi publiczne, ulice, urządzenia infrastruktury lub zieleni (30%), a w planie z.p. z 2006 r. są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługi różne, rzemiosło i usługi produkcyjno-techniczne lub obiekty służące działalności gospodarczej (20%). Prawdopodobnie rada miejska kierowała się faktem, że dzięki tej zmianie grunty rolne przekształcone pod zabudowę mieszkaniową zyskają znacznie na wartości. Natomiast na gruntach przeznaczonych w poprzednim planie pod usługi publiczne mogą powstać sklepy lub markety albo zakłady produkcyjne, co również znacznie zwiększy wartość gruntu.

Z dokumentacji dotyczącej planu z.p. z 2006 r. (sam plan nie podaje powierzchni terenów) można ustalić, że pod wszystkie usługi przeznacza się łącznie 21,51 ha, w tym zabudowa mieszkaniowa wyniesie 6,16 ha, a pozostałe tereny to będą głównie drogi. Wzrośnie wartość głównie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Niemniej wzrost ten rozłożony będzie na wiele lat. Natomiast działalność gospodarcza tzw. nieuciążliwa dopuszczona jest na terenie całego miasta i nie sposób określić dokładnie powierzchni, na której może ona powstać. Głównie jednak będzie się ona koncentrować na terenie zabudowanym.

Nowo przyjęty plan z.p. z 2006 r. może przynieść Gminie wpływy z opłat adiacenckich i planistycznych, ale jakie będą to kwoty nie mogę powiedzieć. Jest to bowiem zależne od zbyt dużej ilości czynników. Plan z.p. daje możliwości rozwoju i zmian przeznaczenia terenów, ale nie gwarantuje, że zmiana przeznaczenia w nim przewidziana rzeczywiście nastąpi."

[dowód: wyjaśnienia z 8 XI 2006, a.k. 151-152]

4. Wyceny wzrostu wartości nieruchomości.

W latach 2004-2006 (do czasu zakończenia kontroli) Urząd Miejski nie zlecał i nie dokonywał wycen wzrostu wartości nieruchomości, na których przeprowadzone zostały inwestycje infrastrukturalne, ani tych, które objęto podziałem. Burmistrz Wacław Ćwilich wyjaśnił w tej sprawie, że „Urząd Miejski nie zlecał określenia wartości nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu z uwagi na:

- operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 m-cy,
- w związku z brakiem przepisów wykonawczych (m.in. nie można ustalić zasięgu oddziaływania sieci kanalizacyjnej w głąb działki, a w przypadku ul. Jasionówka są to działki duże przylegające do ulicy) na terenie gminy w ww. latach nie było podziałów i scaleń gruntów, które powodowałyby obowiązek naliczenia opłaty. Po ukazaniu się rozporządzenia Urząd zleci rzeczoznawcy majątkowemu dokonanie wyceny nieruchomości przed i po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej".

[dowód: wyjaśnienie z 3 XI 2006, a.k. 145]

5. Prawdliwość uchwał Rady Miejskiej w sprawie stawki opłaty adiacenckiej.

W uchwale nr XXXV/195/98 Rady Miejskiej z 17 marca 1998 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej dla urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanej z udziałem środków Gminy Dąbrowa Białostocka ustalono, że opłatę adiacencką „za urządzenie albo modernizację drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i telekomunikacyjnych w wys. 50% różnicy między

wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu" (§1). Uchwała weszła w życie z dniem powzięcia (§3), a jej wykonanie powierzono Zarządowi Miasta i Gminy (§2). W uchwale nie wprowadzono obowiązku jej ogłoszenia (promulgacji). [dowód: uchwała, a.k. 130]

Wg wyjaśnień Burmistrza uchwała ta „została podana do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz w sprawozdaniu z obrad sesji, zamieszczanych w prasie lokalnej „Głos Dąbrowy”. [dowód: wyjaśnienia z 3 XI 2006, a.k. 146]

Zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2000r.) przepisy gminne ogłaszane były przez rozplakatowanie obwieszczeń w miejscach publicznych lub w inny sposób miejscowo przyjęty, a także przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

Uchwała zgodna była z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym do 22 września 2004 r. Z dn. 22 września 2004 r. art. 143 ust. 2 uległ zmianie w ten sposób, że za budowę urządzeń infrastruktury technicznej podlegają opłacie adiacenckiej uznano „budowę drogi”, nie zaś „urządzenie albo modernizację drogi”. Rada Miejska nie dostosowała uchwały do zmienionego stanu prawnego, gdyż – jak wyjaśniła Kierownik Referatu Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Promocji T. Dudała – „Uchwała nie została zmieniona, gdyż Gmina nie realizowała inwestycji drogowych, polegających na budowie dróg. Potrzeba zmiany wystąpi, jeśli wybudowane zostaną drogi w mieście i ukaże się rozporządzenie wykonawcze do art. 148a ustawy o gospodarce nieruchomościami”. [dowód: wyjaśnienie z 7 XI 2006, a.k. 148]

Rada Miejska nie podejmowała uchwały w sprawie ustalenia stawki opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wywołanego jej podziałem (art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami), a Burmistrz w latach 2002-2006 nie zwracał się o jej podjęcie. Do ustalenia stawek tych opłat i wzrostu wartości nieruchomości z tytułu podziału stosuje się odpowiednio przepisy art. 144 ust. 2, 147 i 148 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wywołanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Burmistrz wyjaśnił w tej sprawie, że „dotychczasowa rada była niechętna opłatom adiacenckim. Sprawa opłat z tytułu podziału nieruchomości była dyskutowana na komisjach rady: Rolnictwa oraz Ochrony Środowiska, i stanowisko komisji było negatywne” oraz, że „uchwała Rady Gminy zostanie podjęta z chwilą, gdy będzie wniosek o podział nieruchomości na kilka działek ewidencyjnych w wyniku którego nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Zatwierdzone podziały nieruchomości w latach 2004-2006 dotyczyły w większości nieruchomości rolnych zabudowanych oraz niezależnie od ustaleń planu miejscowego zgodnie z art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

[dowód: wyjaśnienia z 3 i 15 XI 2006, a.k. 146]

Ustalenia m.p.z.p. Miasta Dąbrowa Białostocka z 2 czerwca 2006 r. przewidują w § 18 zasady tworzenia nowych działek w wyniku podziału lub scalenia i podziału istniejących nieruchomości, zgodnie z którymi: podział nie może powodować sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe

zagospodarowanie działek sąsiednich, nowo tworzona działka musi mieć dostęp do ulicy, ustalono też minimalną szerokość frontów działek (14 lub 18 m) oraz zasady usytuowania większych zespołów działek (krótszym bokiem do ulicy lub drogi wewnętrznej). Szczegółowe zasady tworzenia działek (dopuszczalne ich powierzchnie) lub zakaz tworzenia nowych działek przewidziane zostały w ustaleniach dla poszczególnych jednostek planu. [dowód: plan, a.k. 103-104]

6. Prawidłowość postępowań i decyzji administracyjnych ustalających opłaty adiacenckie i planistyczne.

6.1. Decyzje w sprawach opłat adiacenckich. W latach 2004-2006 (do czasu zakończenia kontroli) Burmistrz nie wszczynał i nie prowadził postępowań, ani nie wydawał decyzji ustalających opłaty adiacenckie, uregulowane art. 143 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie podejmowano też czynności zmierzających do wszczęcia postępowań (np. wyceny wzrostu wartości nieruchomości). W sprawie wyjaśnienia złożyli:

Burmistrz Wacław Ćwilich – „Oplatę adiacencką zgodnie z art. 143 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustala się dla nieruchomości z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu (obszar wiejski naszej gminy) wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Z dniem wejścia w życie ustawy z 28 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw wprowadzony został do ustawy o gospodarce nieruchomościami nowy art. 148a zobowiązujący Radę Ministrów do określenia w drodze rozporządzenia kryteriów uznawania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej. W związku z brakiem rozporządzenia nie ma możliwości ustalenia opłaty z tytułu wybudowania sieci kanalizacyjnej w mieście Dąbrowa Białostocka: ul. 3 Maja i Jasionówka – 61 przyłączy i ul. Szkolna – 8 przyłączy. Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia. Termin ten upływa 26 sierpnia 2007r. Po zlikwidowaniu luki prawnej zostaną wydane decyzje ustalające opłaty adiacenckie... Wg wiedzy Urzędu – na skutek wybudowania sieci kanalizacyjnej w mieście następuje wzrost wartości nieruchomości do 15% ceny gruntu. [dowód: wyjaśnienia z 3 XI 2006, a.k. 145]

Kierownik Referatu Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Promocji Teresa Dudalo – „Zgodnie z art. 146 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalenie opłaty adiacenckiej zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej, przez którą rozumie się w art. 143 ust. 2 budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, nad ziemią i na ziemi przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Przepis ten dotyczy tylko budowy, chodzi więc o urządzenia nowopowstałe, nie zaś istniejące wcześniej, a modernizowane lub przebudowywane. ... Oplatę można naliczyć w ciągu 3 lat od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do wybudowanych urządzeń (art. 145 ust. 2). Zgodnie z art. 148a Rada Ministrów określi w drodze rozporządzenia, kryteria uznawania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej, z uwzględnieniem maksymalnej odległości urządzeń infrastruktury technicznej od nieruchomości, dostępności urządzenia do podłączenia do nieruchomości oraz dostępność korzystania z drogi. Przepis ten wszedł w życie 22 września 2004r., do tego czasu (od 1998r.) ustawa nie precyzowała warunków podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Przyjmowało się, że stworzenie warunku podłączenia nieruchomości do urządzenia polega na doprowadzeniu przykanalików do granicy nieruchomości. Orzekł tak m.in. NSA w wyroku z 6 II 1997r. (II SA/Lu 409/96 nie publ.). Przez dostępność urządzenia dla nieruchomości rozumieć więc prawdopodobnie należy istnienie przykanaliku, natomiast nie posługiwano się dotąd pojęciem dostępności drogi. Nie określano także żadnej odległości urządzenia infrastruktury od działki, która stanowiłaby warunek

podłączenia, gdyż przykanalik miał sięgać do samej granicy. Wymóg taki – przewidziany do ustalenia w rozporządzeniu – wprowadził dopiero art. 148a. Nie wskazano od jakiego punktu nieruchomości należy liczyć tę odległość. Wiem, że w Standardach rzeczoznawców majątkowych istniało pojęcie zasięgu oddziaływania urządzenia na nieruchomość, na podstawie którego ustalano jaką część nieruchomości objęta została wzrostem wartości wskutek wybudowania urządzenia. Szacowano, że ten zasięg wynosi ok. 30 m.

Rozporządzenie w sprawie warunków podłączenia nie zostało jednak wydane, a to uniemożliwia wydawanie decyzji w sprawie opłat adiacenckich. Pogląd taki wyraził m.in. na szkoleniach dotyczących opłat w gospodarce nieruchomościami w 2005r., organizowanych przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej Podlaskie Centrum (np. 30 IX i 16 XII) prowadzący zajęcia Wiesław Podhorodecki – Prezes Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku. Istnieje więc ryzyko, że wydane decyzje ustalające opłatę adiacencką zostałyby – w przypadku wniesienia odwołania – uchylone.

W praktyce szacowania nieruchomości przyjmuje się zazwyczaj (operaty szacunkowe), że budowa sieci kanalizacyjnej powoduje wzrost wartości nieruchomości maksymalnie do 15% ceny gruntu. W 2004r. wybudowano kanał sanitarny przy ul. Jasionówka, a przy ul. 3 Maja przebudowano ten kanał (budynki przy tej ulicy były już wcześniej podłączone do kanalizacji; zamontowano zmodernizowany kolektor główny o większej przepustowości z kanalikami). Tak więc opłatę adiacencką można byłoby ustalić jedynie dla działek przy ul. Jasionówka. W 2006r. wybudowano kanał przy ul. Szkolnej. Realizowane są także inwestycje drogowe w mieście, ale polegają one na modernizacji już istniejących dróg, tak więc nie stanowią podstawy dla ewentualnego naliczenia opłat adiacenckich. Ustalenie szacunkowego wzrostu wartości nieruchomości przy ul. Jasionówka podłączonych do sieci kanalizacyjnej jest bardzo trudne, głównie ze względu na kształt tych działek. Są to długie i wąskie działki, o dużej powierzchni, nawet do 8.000 m² (0,8 ha). Jest to 36 działek o łącznej pow. 12.6936 ha. Należałoby przyjąć, że wzrost wartości dotyczy jedynie części tych działek, ale bardzo trudno wskazać jaką byłaby to część. Przy ul. Szkolnej podłączono zaś 11 działek o łącznej pow. 1.6918 ha i można wstępnie przyjąć, że wzrost wartości dotyczy całej ich powierzchni. Trudno ustalić cenę działek przy ul. Jasionówka, gdyż nigdy nie były one przedmiotem wyceny. Jest to teren w zasadzie wiejski (daleko od centrum), a gmina nie posiada tam żadnych nieruchomości komunalnych. Co do działek przy ul. Szkolnej można szacunkowo przyjąć, że wartość działki nie podłączonej do kanalizacji wynosi ok. 7-8 zł/m², a działki skanalizowanej – ok. 9 zł/m². Przyjmując średni wzrost wartości nieruchomości na ok. 1,50 zł/m², otrzymalibyśmy łączny wzrost wartości 11 działek przy ul. Szkolnej na ok. 25.350 zł, z tego opłata adiacencka wyniosłaby 12.675 zł.

[dowód: wyjaśnienie z 7 XI 2006, a.k. 149]

6.2. Decyzje w sprawach opłat planistycznych. W latach 2004-2006 (do czasu zakończenia kontroli) Burmistrz nie wszczynał i nie prowadził postępowań, ani nie wydawał decyzji ustalających opłaty planistyczne. Obowiązujące w Gminie m.p.z.p. lub ich zmiany przewidują:

- zmiany miejscowych planów ogólnych gminy oraz miasta Dąbrowa Białostocka, wprowadzone uchwałami Rady Miejskiej nr XVII/171 i 172/01 z 9 października 2001 r. (uchylona z dn. 17 sierpnia 2006 r.) – stawkę opłaty planistycznej 0%;
- m.p.z.p. części gminy, przyjęty uchwałą nr IX/64/03 Rady Miejskiej z 31 października 2003 r. – stawkę opłaty planistycznej 10%. Jedyna działka objęta tym planem (nr 69 we wsi Olsza) do czasu rozpoczęcia kontroli nie została zbyta;
- m.p.z.p. miasta Dąbrowa Białostocka, przyjęty uchwałą nr XXX/206/06 Rady Miejskiej z 2 czerwca 2006 r. (obowiązujący od 17 sierpnia 2006 r.) – stawki 30% i 20% (tereny przeznaczone w planie na zabudowę mieszkaniową, usługi, rzemiosło lub obiekty działalności gospodarczej, które w poprzednim planie stanowiły tereny rolne albo tereny przeznaczone pod usługi publiczne,

ulice, infrastrukturę techniczną i zielen) i 0% (pozostałe tereny), co szczegółowo opisano na str. 8 protokołu kontroli. Od dnia wejścia w życie planu do czasu rozpoczęcia kontroli Urząd Miejski nie otrzymał wypisów aktów notarialnych, dotyczących zbycia nieruchomości objętych tym planem.

[dowody: wyciąg z aktu notarialnego, wypis z rejestru gruntów, a.k. 131-133]

Kierownik Referatu Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Promocji T. Dudąło wyjaśniła, że:

„Urząd nigdy opłat planistycznych nie naliczał. Nie przewidywały ich poprzednio obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzały stawki 0%. W zasadzie dopiero plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Dąbrowa Białostocka uchwalony 2 czerwca 2006 r., a obowiązujący od 17 sierpnia 2006 r. przewiduje opłaty planistyczne. Wg mojego rozeznania plan ten przewiduje stawki wynoszące 30%, 20% i 0%, a praktyczne zastosowanie może znaleźć jedynie stawka 30% odnosząca się do gruntów, które w poprzednim planie (obowiązującym do końca 2003 r.) pozostawały gruntami rolnymi, a w obecnie obowiązującym planie przeznaczone są pod budownictwo lub usługi. Chodzi o grunty o łącznej pow. 28,12 ha (42 działki) stanowiące uprzednio użytki rolne, na których przeznaczenie na cele nierolnicze wyrazili zgodę: Wojewoda Podlaski decyzją z 14 lipca 2005 r. (ŚR.V.77111-36/05/MF) dotyczącą gruntów o pow. 24,44 ha i Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z 10 sierpnia 2005 r. (GZ.tr.051/602-448/2005) dotyczącą gruntów 3,68 ha.

Obecnie trudno jest określić stopę wzrostu wartości tych nieruchomości, gdyż w ostatnich 2 latach grunty rolne zazwyczaj nie były przedmiotem obrotu, z wyjątkiem darowizn (W Dąbrowie Białostockiej działka rolna zazwyczaj wyceniana jest na ok. 5.000 – 10.000 zł/ha). Dopiero po wydzieleniu z działek rolnych działek budowlanych będzie można szacować wzrost ich wartości. Działka budowlana nieuzbrojona wyceniana jest najniżej w kwocie 3,60 zł/m tj. 36.000 zł/ha. Wartość działki uzbrojonej (wyposażoną w media, sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, z dojazdem) jest większa maksymalnie o ok. 35%. Wstępnie oszacować można maksymalny hipotetyczny wzrost wartości nieruchomości rolnych na ok. 25.000 zł/ha co łącznie daje ok. 700.000 zł i ewentualną opłatę w stawce 30% - 210.000 zł, jednak pod warunkiem, że wszystkie nieruchomości zostaną sprzedane i nastąpi zmiana ich przeznaczenia z rolnego na zgodne z planem. Ponadto przy podziale gruntów rolnych czasem dochodzi do wydzielenia gruntów pod drogi, a grunty te z mocy prawa przechodzą na własność gminy za odszkodowaniem dla dotychczasowych właścicieli.

O ile się orientuję grunty, dla których w planie z 2006 r. przewidziano stawkę 20% tj. przeznaczone w poprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi publiczne, ulice lub zielen nie zmieniły swojego przeznaczenia i trudno powiedzieć, czy będą się one kwalifikowały do opłat planistycznych. Ponadto, grunty o takim przeznaczeniu w większości stanowią własność komunalną lub Skarbu Państwa i prawdopodobnie nie będą przedmiotem obrotu”.

[dowód: wyjaśnienia z 7 XI 2006, a.k. 147-148]

Urząd Miejski w latach 2004-2006 (do czasu rozpoczęcia kontroli) otrzymał łącznie wypisy 388 aktów notarialnych, z tego 94 w 2004 roku, 151 w 2005 roku i 143 akty w 2006 roku (do 17 sierpnia). Obowiązkowi przesłania w ciągu 7 dni od daty sporządzenia, określonego w art. 37 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (umowa, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości w formie aktu notarialnego), podlegało łącznie 347 aktów notarialnych, zawierających umowy głównie darowizn (także darowizn w celu uzyskania renty strukturalnej), sprzedaży, przeniesienia własności nieruchomości, a rzadziej umowy o dział spadku obejmującego nieruchomość, zamiany, dożywocia, rozszerzenia wspólności ustawowej na majątek odrębny małżonka. Notariusze przesyłali także akty notarialne nie objęte obowiązkiem przesłania gminie: łącznie 41, w tym 21 w 2004 roku, 11 w 2005 roku i 9 w 2006 roku. Były to głównie akty notarialne zawierające umowy warunkowe sprzedaży nieruchomości, przewidujące sprzedaż pod warunkiem, że Agencja

07

Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu (34 akty). Przesyłano też pojedyncze akty dotyczące przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego o nieuregulowanym stanie prawnym, wypowiedzenia umowy spółki jawnej, do której wspólnicy wnieśli nieruchomość, zabudowaną stacją paliw, ustanowienia służebności gruntowej.

Akty te nadsyłali głównie 2 notariusze z Sokółki, pojedyncze akty przekazało też 4 notariuszy z Białegostoku oraz notariusz z Augustowa i z Poznania.

Spośród 347 aktów notarialnych, podlegających obowiązkowi przesłania burmistrzowi, w terminie przesłanych zostało 261 aktów (75,2%), a po terminie 86 aktów (24,8%), w tym:

- w 2004 roku – łącznie 73 akty, w tym w terminie 50 aktów (68,5%), a po terminie 23 (31,5%),
- w 2005 roku – łącznie 140 aktów, w tym w terminie 82 akty (58,6%) i po terminie 58 (41,4%),
- w 2006 roku – łącznie 134 akty, w tym w terminie 129 aktów (96,3%), a po terminie 5 (3,7%).

Opóźnienia wynosiły od 1 do 19 dni, w tym opóźnień wynoszących 1-2 dni było 27, 3-9 dni – 54, a 10-19 dni – 5. Najmniej opóźnień i najkrótszych (1-2 dni) było w 2006 roku, a najwięcej i najdłuższych (nawet 19 dni) – w 2005 roku. Zdaniem Kierownika Referatu Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Promocji, część opóźnień wynikać mogła z faktu, że notariusze wysyłali odpisy aktów notarialnych pocztą w ostatnim dniu terminu i nadchodziły one parę dni po terminie (Urząd nie przechowuje kopert z datami nadania tych przesyłek). [dowody: 3 zestawienia, a.k. 134-139]

7. Realizacja zobowiązań z tytułu opłat adiacenckich i planistycznych.

W latach 2004-2006 Urząd nie ustalał i nie pobierał opłat adiacenckich i planistycznych. Występowały natomiast należności wymagalne oraz dochody z opłat adiacenckich ustalonych w latach 1999-2002, co wykazano w tabelach poniżej.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota opłat z tytułu (zł)			
		inwestycji infrastrukturalnych	podziałów nieruchomości	scaleń i podziałów	Razem
1.	Wysokość naliczonych opłat we wszystkich wydanych decyzjach	0	0	0	0
2.	Wysokość opłat w decyzjach (uchylonych przez SKO oraz będących w trakcie rozpatrywania)	0	0	0	0
3.	Wysokość odszkodowań za grunty przejęte pod drogi	0	0	0	0
4.	Wysokość opłat z prawomocnych decyzji: 1 - (2+3)	0	0	0	0
5.	Wysokość opłat zapłaconych z decyzji	0	0	0	0
5a	Udział % (5:4)	0	0	0	0
6.	Pozostało do zapłaty (4-5) z decyzji, w tym	0	0	0	0
6a	należności wymagalne wg stanu: na 30 VI 2006	1.715,86*	0	0	1.715,86*

	na 31 X 2006	545,06**			545,06**
6b	% udział należności wymagalnych (6a:6)	0	0	0	0

*) W tym 1.218 zł należności głównej z tytułu decyzji z 4 listopada 2002r. i 497,86 zł odsetek.

**) Zaległa kwota główna z ww. decyzji, bez odsetek. [dowód: tabela, a.k. 144]

Dane o dochodach Gminy z tytułu opłat adiacenckich i planistycznych przedstawiono w tabeli poniżej.

Rok	Wysokość dochodów w zł (dział 700 rozdz. 70005 § 069)			
	Opłata adiacencka		Opłata planistyczna	
	plan	wykonanie	plan	Wykonanie
2004	0	818,89	0	0
2005	0	400,00	0	0
2006 (I – VI)	0	0	0	0
(I – X)	0	1 218,00	0	0

[dowód: tabela, wydruki, a.k. 144, 163-165]

W latach 2004-2006 Urząd Miejski otrzymał należności z tytułu opłat adiacenckich ustalonych w decyzjach z lat 1998-2002:

- w 2004 roku – 818,89 zł z tego 162,90 zł z tytułu decyzji Zarządu Miejskiego z 14 stycznia 1998 r. (RGG.7021/9/97/98; mieszkaniec spłacił ostatnią ratę 154 zł z odsetkami przed terminem) i 655,99 zł z tytułu decyzji Zarządu z 4 listopada 2002 r. (RGG.7021-20/2002; spłacono 2 ostatnie raty z odsetkami);
- w 2005 roku – 400 zł z tytułu decyzji Zarządu Miejskiego z 8 kwietnia 1999 r. (RGG.7021/41/99). Dłużnik spłacił zaległą część raty w kwocie 1.000 zł, której termin spłaty przypadał 31 marca 2000r. Urząd nie naliczył i nie egzekwował zaległych odsetek,
- w 2006 roku – 1.218 zł z tytułu decyzji Zarządu Miejskiego z 4 listopada 2002 r. (RGG.7021-05/2002), przewidującej opłatę w kwocie 1.218 zł płatną jednorazowo do 4 grudnia 2002 r. Urząd zarachował tę wpłatę: 672,94 zł na opłatę adiacencką i 545,06 zł – na odsetki. Do spłaty pozostaje kwota główna 545,06 zł z dalszymi odsetkami za zwłokę.

[dowód: wydruki, 2 decyzje i powiadomienie, a.k. 140-143, 158-163]

W latach 2004-2006 opłaty adiacenckie nie były ustalane. [dowód: 3 zestawienia, a.k., 153-155]

W latach 2004-2006 Urząd nie ustalał i nie planował dochodów z opłat planistycznych. Obowiązujące do 17 sierpnia 2006 r. plany zagospodarowania przestrzennego (opisane na str. 9-10 protokołu kontroli) przewidywały stawkę tej opłaty 0%, a dla 1 działki, która nie została zbyta – 10%. Plan uchwalony 2 czerwca 2006 r. przewiduje opłaty w stawce 0%, 20% i 30%, co opisano na str. 10-13 protokołu kontroli. Projekt budżetu na 2007 rok nie obejmuje dochodów z tytułu opłaty planistycznej (dział 700 rozdz. 70005 § 069). [dowody: zestawienie, projekt na 2007 r., a.k. 144, 169]

8. Egzekwowanie należności z tytułu opłat adiacenckich i planistycznych.

W latach 2004-2006 (do czasu rozpoczęcia kontroli) Urząd Miejski nie wszczynał i nie prowadził postępowań egzekucyjnych w stosunku do właścicieli nieruchomości, z tytułu zaległych opłat adiacenckich (opłat planistycznych nie ustalano), ani nie wysyłał pisemnych upomnień. W latach 2004-2005 zalegali z płatnościami dłużnicy z tytułu 2 decyzji:

- decyzji Zarządu Miejskiego z 8 kwietnia 1999 r. (RGG.7021/41/99), przewidującej opłatę adiacencką w wys. 1.242 zł, płatnej w ratach 242 zł (w ciągu 14 dni od dnia w którym decyzja stała się ostateczna i 1.000 zł do 31 marca 2000 r.). Dłużnik do 31 marca 2000r. spłacił łącznie 842 zł, a

kolejnej wpłaty w kwocie 400 zł dokonał po 5 latach, w dn. 19 lipca 2005 r. Urząd nie naliczył należnych odsetek i nie obciążył nimi tej osoby;

- decyzji Zarządu Miejskiego z 4 listopada 2002 r. (RGG.7021-05/2002), przewidującej opłatę w kwocie 1.218 zł płatną 14 dni od dnia w którym decyzja stała się ostateczna tj. 4 grudnia 2002 r. Dłużnik dokonał wpłaty po 4 latach, 23 października 2006 r. podczas kontroli NIK w kwocie 1.218 zł. Urząd zarachował tę wpłatę: 672,94 zł na opłatę adiacencką i 545,06 zł – na odsetki. Do spłaty pozostaje kwota główna 545,06 zł z dalszymi odsetkami za zwłokę.

[dowód: wydruki, 2 decyzje i powiadomienie, a.k. 140-143, 158-163]

W sprawie braku działań egzekucyjnych wobec 2 dłużników i braku naliczenia odsetek wobec 1 dłużnika, Skarbnik Gminy Ewa Czarniecka wyjaśniła, że egzekwowaniem opłat „zajmowała się Wioletta Bielawska, referent w Referacie Finansowym (wg zakresu czynności z 16 maja 2002r. osoba ta obowiązana była prowadzić ewidencję analityczną konta 221 – należności budżetowe za wieczyste użytkowanie i jego przekształcenie w prawo własności, dzierżawę działek, wynajem pomieszczeń, sprzedaż mienia komunalnego i opłaty adiacenckie i wystawiać upomnienia w tym zakresie [dowód: a.k., 174]), która odeszła z pracy za porozumieniem stron w dn. 6 sierpnia 2006 r. Obecnie jej obowiązki przejęła tymczasowo Anna Stankiewicz zatrudniona jako młodszy referent w Referacie Finansowym na czas określony do 31 grudnia 2006 r. Dokładnych przyczyn braku egzekwowania opłat i należnych odsetek nie jestem w stanie podać. Było to najprawdopodobniej przeoczenie, spowodowane faktem, że były to niewielkie kwoty. Ponadto na przełomie lat 2000/2001 w Urzędzie zmieniono system księgowy z ręcznego na komputerowy. System komputerowy nie był na początku dobrze przystosowany do księgowania opłat pobieranych przez Urząd i to też mogło się przyczynić do nieprawidłowego prowadzenia ewidencji”. [dowód: wyjaśnienie z 14 XI 2006 r., a.k. 172]

Zgodnie z art. 148 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami do skutków zwłoki w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Termin przedawnienia roszczeń okresowych, w tym odsetek wynosi 3 lata (art. 118 K.c.). Skarbnik podała, że:

- „odsetki od opłaty adiacenckiej wynikającej z decyzji z 8 kwietnia 1999 r. zaległej w kwocie 400 zł (opłaconej 19 lipca 2005r.) wynoszą 319,37 zł za okres od 31 marca 2000r. do 19 lipca 2005r. Wg stanu na 14 listopada 2006r. kwota możliwych do pobrania odsetek wynosi 160,05 zł, pozostała kwota odsetek uległa przedawnieniu”.
- „należność z tytułu decyzji Zarządu Miejskiego z 4 listopada 2002 r. w kwocie 1.218 zł zapłacona została 23 października 2006r. podczas kontroli na interwencję telefoniczną pracownika Urzędu. ... Wystawiliśmy powiadomienie o sposobie zaliczenia wpłaty 13 listopada 2006 r. (672,94 zł na opłatę adiacencką i 545,06 zł – na odsetki), niemniej „kwota możliwych do pobrania odsetek wynosi 399,33 zł, pozostała kwota odsetek uległa przedawnieniu”.

W obydwu tych przypadkach Urząd wystawi wezwania do zapłaty, po wyliczeniu i potrąceniu kwot odsetek podlegających przedawnieniu”. [dowód: wyjaśnienie z 14 XI 2006 r., a.k. 172]

9. Realizacja wniosków z poprzednich kontroli NIK.

W latach 2001-2006 problematyka opłat adiacenckich i planistycznych w Gminie nie była przedmiotem kontroli NIK.

Niniejszy protokół sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden

wręczono w dniu 15 listopada 2006 r. Panu Wacławowi Ćwilichowi, Burmistrzowi Dąbrowy Białostockiej. [dowód: pokwitowanie odbioru, a.k. 177]

Kontroler poinformował o prawach przysługujących Panu Burmistrzowi z mocy ustawy z dn. 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2001 r. Nr 85, poz. 937 ze zm.), a w tym:

- o prawie zgłoszenia w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, przed jego podpisaniem, umotywowanych zastrzeżeń na piśmie co do ustaleń w nim zawartych, przysługującym z mocy art. 55 ust. 1 i 2 powyższej ustawy;
- o prawie odmowy podpisania protokołu kontroli z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia, wyjaśnienia dotyczącego przyczyn takiej odmowy (w razie zgłoszenia zastrzeżeń do ustaleń protokołu kontroli, termin do złożenia powyższego wyjaśnienia liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie rozpatrzenia tych zastrzeżeń), przysługującym z mocy art. 57 ust. 1 przytoczonej ustawy;
- o prawie złożenia w terminie uzgodnionym z kontrolerem wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, a przysługującym z mocy art. 59 ust. 2 powołanej ustawy.

Fakt kontroli odnotowano w księdze ewidencji kontroli pod poz. 3/06.

KONTROLOWANY

Białystok, dnia 15 listopada 2006 roku

BURMISTRZ
mgr inż. Wacław Ćwilich

KONTROLER

Główny specjalista kontroli państwowej
Delegatury NIK w Białymstoku

mgr Sławomir CZARNOW