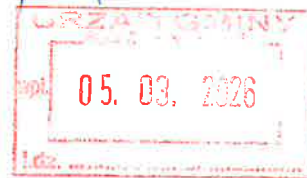




NPP | BRW | NPP | BI | scw C



PROTOKÓŁ Z KONTROLI

Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Suchy Las

(Podstawa prawna § 17, ust. 1- 2 Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Suchy Las

stanowiącego załącznik nr 6 do Statutu Gminy Suchy Las)

1. Nazwa kontrolowanej jednostki: Urząd Gminy Suchy Las: Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego (NPP)

2. Miejsce, termin, przedmiot i zakres kontroli

2.1. Miejsce kontroli: Urząd Gminy Suchy Las

2.2. Termin kontroli: styczeń – listopad 2025 r. (posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbywały się w dniach: 12.02.2025 r., 04.03.2025 r., 18.03.2025 r., 04.04.2025 r., 25.04.2025 r., 05.09.2025 r., 26.09.2025 r., 17.11.2025 r.)

2.3. Przedmiot kontroli:

2.3.1. Funkcjonowanie Wydziału NPP w zakresie prowadzonych procedur planistycznych.

2.3.2. Prawidłowość obiegu dokumentów pomiędzy wydziałami NPP i BI.

2.3.3. Prawidłowość naliczania opłat adiacenckich w latach 2020–2024.

2.3.4. Ocena organizacyjna systemu przekazywania dokumentacji inwestycji infrastrukturalnych.

Kontrole przeprowadzono na podstawie planu pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2025, zatwierdzony przez Radę Gminy Suchy Las.

2.4. Zakres kontroli obejmował w szczególności:

2.4.1. Analizę wykazu aktualnie procedowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.4.2. Analizę umów dotyczących sporządzania Studium, Planu Ogólnego, Strategii Rozwoju Gminy oraz opracowań towarzyszących.

2.4.3. Analizę dokumentów dotyczących inwestycji infrastrukturalnych mogących skutkować naliczaniem opłat adiacenckich.

2.4.4. Analizę tabelarycznych zestawień inwestycji z lat 2020–2024.

2.4.5. Analizę procedur przekazywania dokumentów pomiędzy wydziałami BI i NPP.

3. Ustalenie stanu faktycznego oraz opis stanu prawnego, w tym stwierdzonych nieprawidłowości

3.1. W zakresie działalności planistycznej¹ Wydziału NPP Komisja Rewizyjna ustaliła, że Wydział

Nieruchomości i Planowania Przestrzennego prowadzi równoległe znaczną liczbę procedur planistycznych, obejmujących w szczególności:

- sporządzanie i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP),
- procedurę sporządzenia Planu Ogólnego Gminy,
- zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- opracowania ekofizjograficzne,
- prace związane ze Strategią Rozwoju Gminy.

Komisja stwierdziła, że procedury planistyczne realizowane są zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zachowane są wymagane etapy formalne, w tym:

- podjęcie uchwał inicjujących,
- ogłoszenia i obwieszczenia,
- wyłożenia do publicznego wglądu,
- przyjmowanie i rozpatrywanie uwag,
- uzyskiwanie wymaganych opinii i uzgodnień,
- kierowanie projektów uchwał pod obrady Rady Gminy.

Ustalono, że część prowadzonych postępowań uzależniona jest od czynników zewnętrznych, pozostających poza bezpośrednim wpływem Wydziału, w tym w szczególności:

- postępowań administracyjnych w trybie ZRID,
- uzgodnień międzyinstytucjonalnych,
- rozstrzygnięć organów administracji rządowej,
- toczących się postępowań sądowych.

Czynniki te mają wpływ na harmonogram realizacji procedur planistycznych, jednak nie stwierdzono, aby opóźnienia wynikały z naruszenia przepisów prawa lub zaniechania działań przez Wydział NPP. W kontrolowanym zakresie nie stwierdzono naruszeń przepisów prawa dotyczących procedur planistycznych.

¹ Protokół Komisji Rewizyjnej z dn. 04.03.2025 , str. 1-4 oraz 18.03.2025 str. 1-3

3.2. W zakresie systemu naliczania opłat adiacenckich² (lata 2020–2024) Komisja Rewizyjna ustaliła, że podstawę prawną naliczania opłat adiacenckich stanowią przepisy Ustawa o gospodarce nieruchomościami. W toku kontroli przeanalizowano wykaz inwestycji realizowanych w latach 2020–2024 pod kątem wystąpienia przesłanek do ustalenia opłaty adiacenckiej oraz momentu wpływu dokumentacji umożliwiającej wszczęcie postępowania. Ustalono, że w przypadkach, w których Wydział NPP otrzymał komplet dokumentów umożliwiających wszczęcie postępowania, oraz w których istniały ustawowe przesłanki do ustalenia opłaty, wydawane były decyzje administracyjne ustalające opłatę adiacencką. Nie wykazano przypadku, w którym – przy istnieniu podstawy prawnej oraz kompletu dokumentów – opłata nie zostałaby naliczona. Komisja nie stwierdziła również przedawnienia roszczeń w przedstawionym zestawieniu inwestycji objętych kontrolą.

3.3. W zakresie obiegu dokumentacji³ pomiędzy Wydziałem BI a Wydziałem NPP Komisja Rewizyjna ustaliła, że w latach 2023–2024 wystąpiły istotne problemy organizacyjne w zakresie przekazywania dokumentacji z Wydziału Budownictwa i Inwestycji (BI) do Wydziału NPP, w szczególności dokumentów niezbędnych do wszczęcia postępowań dotyczących opłat adiacenckich. Stwierdzono, że przyczyną zaistniałej sytuacji były w szczególności: brak sformalizowanego, jednolitego mechanizmu przekazywania dokumentacji po zakończeniu inwestycji, brak centralnego i jednolitego rejestru inwestycji zakończonych stanowiącego podstawę do weryfikacji obowiązku naliczenia opłaty, trudna sytuacja kadrowa w Wydziale BI, brak formalnego i protokolarnego przekazywania spraw w przypadku zmian personalnych. W toku kontroli zidentyfikowano jeden przypadek inwestycji etapowej – ul. Kwiatowa w Gołęczewie – w którym brak mapy powykonawczej dla etapu drogowego utrudnił wszczęcie postępowania w części dotyczącej tego etapu. Komisja nie stwierdziła systemowego zaniechania naliczania opłat adiacenckich. Jednocześnie potwierdzono występowanie nieciągłości w łańcuchu przekazywania dokumentów pomiędzy wydziałami, co może generować ryzyko opóźnień w przyszłości. Reasumując, w kontrolowanym zakresie nie stwierdzono naruszeń przepisów prawa ani systemowego zaniechania realizacji obowiązków ustawowych. Zidentyfikowane nieprawidłowości miały charakter organizacyjny i dotyczyły

² Protokół Komisji Rewizyjnej z dn. 04.04.2025 , str. 1-4 pkt. 6

³ Protokół Komisji Rewizyjnej z dn. 05.09.2025 , str. 3-6 pkt. 6

obiegu dokumentacji pomiędzy wydziałami, a nie samego mechanizmu naliczania opłat czy prowadzenia procedur planistycznych.

4. Wyjaśnienia kontrolowanego na temat stanu faktycznego i prawnego⁴

Przedstawiciele Wydziału NPP oraz Wydziału BI wyjaśnili, że:

1. Opłaty adiacenckie naliczane są w każdym przypadku, w którym dokumentacja została przekazana i istnieją przesłanki ustawowe.
2. Problemy z lat 2023–2024 wynikały z rotacji kadrowej oraz niepełnego przekazania dokumentacji przy zmianach personalnych.
3. Podjęto działania naprawcze, w tym:
 - a) powołanie zespołu spisowego i uporządkowanie archiwum dokumentów,
 - b) odtworzenie zestawień inwestycji za lata 2020–2024,
 - c) zwiększenie bieżącego przekazywania dokumentów do NPP,
 - d) poprawę współpracy pomiędzy wydziałami.

Wójt Gminy potwierdził, że nie stwierdzono przedawnionych należności w przedstawionym materiale, a obecny system funkcjonuje sprawniej niż w okresie objętym największym ryzykiem organizacyjnym.

5. Wnioski i zalecenia pokontrolne

1. System naliczania opłat adiacenckich w warstwie prawnej funkcjonował prawidłowo.
2. Problemy miały charakter organizacyjny i wynikały z przerwania ciągłości przekazywania dokumentów w latach 2023–2024.
3. Nie wykazano trwałej szkody finansowej ani systemowego zaniechania naliczania opłat.
4. W ostatnim okresie nastąpiła poprawa funkcjonowania współpracy między wydziałami BI i NPP.



⁴ Protokół Komisji Rewizyjnej z dn. 17.11.2025, str. 1-8 pkt. 6

5.1. Zalecenia pokontrolne:

1. Wprowadzenie jednoznacznej, pisemnej procedury przekazywania dokumentacji inwestycyjnej z BI do NPP, określającej termin oraz zakres dokumentów.
2. Utworzenie wspólnego rejestru inwestycji infrastrukturalnych.
3. Wprowadzenie obowiązkowego protokołu zdawczo-odbiorczego w zakresie przekazywania dokumentów przy zmianach kadrowych lub zmian zakresów obowiązków poszczególnych pracowników.
4. Ustanowienie formalnych punktów kontrolnych po zakończeniu inwestycji lub jej etapu.
5. Cykliczne raportowanie stanu procedur planistycznych Radzie Gminy.

6. Podpisy członków Komisji oraz kierownika kontrolowanego podmiotu

1. Jarosław Dudkiewicz – przewodniczący
2. Michał Przybylski – z-ca przewodniczącego
3. Joanna Radzięda *Joanna Radzięda*
4. Robert Rozwadowski *Rozwadowski - R.*
5. Sylwia Sawińska *Sawińska*

Agnieszka Serafin - Kierownik kontrolowanego podmiotu:

Agnieszka Serafin
Wydział Nieruchomości
i Gospodarki
Agnieszka Serafin
Kierownik

7. Klauzula o możliwości złożenia zastrzeżeń

Na podstawie § 17 ust. 5 i 6 Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Suchy Las, stanowiącego załącznik nr 6 do Statutu Gminy Suchy Las, kierownik kontrolowanego podmiotu, po zapoznaniu się z protokołem z kontroli, może wnieść pisemne zastrzeżenia w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. W przypadku złożenia zastrzeżeń Komisja Rewizyjna rozpatruje je w terminie 14 dni od dnia ich otrzymania.

Data sporządzenia protokołu: 04.03.2026 r.

Wyszczególnienie załączników do protokołu:

11

1. Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 04.03.2025r. (pkt. 6 str. 1-4) oraz z dnia 18.03.2025r. (pkt. 5 s. 1-3)
 2. Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 04.04.2025r. (pkt. 6 s. 1-4)
 3. Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 05.09.2025r. (pkt. 6 s. 3-6)
 4. Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 17.11.2025r. (pkt. 7 s. 3-8)
-

Na podstawie § 17 ust. 4 Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Suchy Las protokół otrzymują:

1. Agnieszka Serafin – Kierownik kontrolowanego podmiotu (Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego)
2. Joanna Pągowska – Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las