



**NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI**  
**DELEGATURA w OLSZTYNIE**  
ul. Artyleryjska 3e  
10-950 OLSZTYN  
tel / fax (0-89) 527-28-24, 534-94-00

Olsztyn, dnia 13 stycznia 2007 r.

P / 06 / 157  
LOL - 410 - 36 - 03 / 06

4054

**Pan**  
**Henryk Słonina**  
**Prezydent Miasta**  
**Elbląga**

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2001 roku Nr 85, poz. 937 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie skontrolowała w Urzędzie Miejskim w Elblągu prawidłowość wydatkowania przez Gminę Miejską Elbląg środków publicznych na nabycie gruntów pod budowę dróg oraz przygotowania zmian własnościowych dla tych gruntów i zmian ich przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w latach 2003 – 2006 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 22 grudnia 2006 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia wydatkowanie przez Gminę środków publicznych na nabycie gruntów pod budowę dróg oraz przygotowanie zmian własnościowych dla tych gruntów i zmian ich przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w latach 2003 – 2006 (I półrocze). Ocenę tę uzasadniają następujące uwagi i oceny cząstkowe:

1. W okresie 2003 r. – I półrocze 2006 r. Gmina Miejska Elbląg wydatkowała 1.343,5 tys. zł na zakup 29 działek o łącznej powierzchni 48.959 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod budowę lub

rozbudowę dróg publicznych, co stanowiło 54,68% ogółu wydatków na pozyskanie tych gruntów. Zostały one w całości sfinansowane ze środków własnych Gminy.

2. Prawidłowo ujęte zostały potrzeby Gminy w zakresie rozwoju sieci drogowej zarówno w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Elbląga, Strategii Rozwoju Elbląga 2001-2015 oraz Programie Rozwoju Elbląga Wieloletnim Planie Inwestycyjnym na lata 2004-2008, jak i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dokumenty te zostały zatwierdzone stosownymi uchwałami Rady Miejskiej.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalane od 2004 r., zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 marca 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587), zawierały m.in. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań inwestycyjnych, określały prognozy kosztów budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i pozyskania gruntów oraz zasady finansowania. Dane te zostały uszczegółowiane w wieloletnich planach inwestycyjnych, określających koszty i terminy realizacji zadań inwestycyjnych.

Szczegółowe badanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których zrealizowano 5 wybranych inwestycji drogowych, wykazało iż zostały one sporządzone z zachowaniem procedury określonej w art. 18 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415 ze zm.), w tym z uwzględnieniem obowiązku rozpatrzenia złożonych protestów i zarzutów dotyczących problematyki rozmieszczenia dróg publicznych. Dla wszystkich badanych inwestycji uzyskano pozwolenie na budowę, które poprzedziło złożenie przez inwestora oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.).

3. Na podstawie badania 10 transakcji nabycia w latach 2003 – 2006 (I półrocze) przez Miasto Elbląg pod drogi publiczne 17 działek o łącznej powierzchni 21.167 m<sup>2</sup> (43,2% powierzchni działek nabytych w okresie objętym kontrolą) za kwotę 559,6 tys. zł, ustalono m.in., że:
  - prawidłowo realizowano harmonogramy pozyskiwania gruntów, rozpoczynając procedury z tym związane na etapie koncepcji inwestycji i jej projektu wykonawczego, kończąc zaś na etapie wydawania pozwolenia na budowę;

- wartość działek została wstępnie oszacowana przez rzeczoznawców majątkowych, wyłonionych w prawidłowo przeprowadzonych postępowaniach przetargowych;
- w przypadku 6 działek (35,3% analizowanych) Gmina zapłaciła ceny wyższe od ich oszacowanej wartości - średnio o 36,5% (od 22,01% do 59,04%). Konieczność zapłaty żądanych przez właścicieli działek cen, które przekraczały ich wartość szacunkową, wynikała przede wszystkim z usytuowania tych działek w miejscach realizacji inwestycji drogowych o podstawowym znaczeniu dla miasta, a ponadto z konieczności zawarcia transakcji w terminach określonych w harmonogramie inwestycji.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezydentowi prawo do zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.

z poważaniem

**DYREKTOR**  
Działu ds. Najwyższej Izby Kontroli  
  
*Antoni Stupiński*