



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

LSZ – 410.007.02.2015

P.15.099

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin

T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66

[lsz@nik.gov.pl](mailto:lsz@nik.gov.pl)

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numer i tytuł kontroli              | P.15.099 - Nadzór nad inwestycjami w pasie nadbrzeżnym nadmorskich miejscowości turystycznych.                                                                                                                                                                                                                 |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli<br>Delegatura w Szczecinie.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kontrolerzy                         | 1. Ewa Róg, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienia do kontroli: nr 93644 z dnia 27.03.2015 r. oraz nr 93684 z dnia 01.06.2015 r.<br>2. Sławomir Żudro, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 93657 z dnia 14.04.2015 r.<br>(dowód: akta kontroli str. 1–4, 4a, 4b) |
| Jednostka kontrolowana              | Urząd Gminy w Mielnie <sup>1</sup> ,<br>ul. B. Chrobrego 10, 76 - 032 Mielno.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kierownik jednostki kontrolowanej   | Olga Roszak–Pezala, Wójt Gminy Mielno <sup>2</sup> .<br>(dowód: akta kontroli str. 5-6)                                                                                                                                                                                                                        |

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości<sup>3</sup>, działania Wójta Mielna w zakresie kształtowania ładu przestrzennego i zarządzania nieruchomościami zlokalizowanymi w pasie nadbrzeżnym w latach 2013-2015 (do 31.03.)<sup>4</sup>.

### Uzasadnienie oceny ogólnej

Wójt Mielna przy opracowywaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego<sup>5</sup> oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego<sup>6</sup>, obejmujących łącznie 66,52 ha powierzchni Gminy Mielno<sup>7</sup>, uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>8</sup>. Wdrożył niezbędne procedury poprzedzające sporządzanie miejscowych planów dla terenów Gminy położonych w pasie nadbrzeżnym o łącznej powierzchni 1.143 ha.

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawane były terminowo, po uzyskaniu wymaganych uzgodnień z właściwymi organami, określonych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu.

Plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, na lata 2014-2017, sporządzono zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>9</sup>.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły m.in.:

- wydania 5 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu<sup>10</sup> (z 30 badanych), bez spełnienia łącznie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu,

<sup>1</sup> Dalej: Urząd.

<sup>2</sup> Dalej: Wójt Mielna.

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

<sup>4</sup> W uzasadnionych przypadkach mających znaczenie dla kontrolowanej działalności, badane były również sprawy z lat wcześniejszych oraz niezakończone do 31 marca 2015 r.

<sup>5</sup> Dalej: Studium.

<sup>6</sup> Dalej: miejscowe plany.

<sup>7</sup> Dalej: Gmina.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm., dalej: ustawa o planowaniu.

<sup>9</sup> Dz. U. z 2015 r., poz. 782, dalej: ustawa ogn.

- wydania 1 decyzji o warunkach zabudowy bez uzgodnienia jej projektu z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Słupsku<sup>11</sup>, co stanowiło naruszenie art. 37 ust. 3 ustawy z 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej<sup>12</sup>,
- niesporządzenia przez Wójta planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na rok 2013,
- sprzedaży 3 nieruchomości graniczących lub zlokalizowanych w pasie technicznym i wydzierżawienie 4 nieruchomości w pasie technicznym na podstawie 8 umów, bez porozumienia z Dyrektorem UM, mimo obowiązku określonego w art. 19 ust. 2 ustawy ogn,
- niezamieszczania w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości (w przypadku wszystkich 17 umów objętych badaniem), co stanowiło naruszenie art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy ogn.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Opracowanie dokumentów planistycznych obejmujących obszar pasa nadbrzeżnego.

##### 1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona w 2006 r. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy oraz negatywna ocena Najwyższej Izby Kontroli<sup>13</sup> w zakresie braku aktualnej dokumentacji planistycznej były podstawą podjęcia przez Radę Gminy Mielno<sup>14</sup> w dniu 28.02.2007 r. uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany Studium, obowiązującego od 7.11.1997 r.

(dowód: akta kontroli str. 7-13)

Zmianę Studium, opracowaną przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Rada uchwaliła 27.04.2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 10-11)

Przyjęte Studium odpowiadało wymogom określonym w § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy<sup>15</sup>. Wg zapisów Studium, Gmina obejmuje łącznie powierzchnię 62,5 km<sup>2</sup>, z czego 23,75 km<sup>2</sup> (38%) stanowi jezioro Jamno, 31,25 km<sup>2</sup> (50%) zajmują użytki rolne (grunty orne, łąki i pastwiska) oraz tereny zadrzewione i zakrzewione. W skład Gminy wchodzi 8 sołectw: Gąski, Sarbinowo, Chłopy, Niegoszcz, Mielno, Mielno, Unieście i Łazy, zajmując łącznie 25 km brzegu morskiego. Szerokość terytorium Gminy sięga 4 km w głąb lądu.

(dowód: akta kontroli str. 12-15)

W Studium (stanowiącym kontynuację polityki przestrzennej przyjętej w 1997 r.) określono, stosownie do art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu, kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu, wyznaczając strefy funkcjonalne (przyrodniczo-krajobrazową z wyłączeniem zabudowy oraz z zabudową, rolniczą z wyłączeniem zabudowy i dopuszczającą zabudowę, strefę dominacji zabudowy), obszary funkcjonalne: wielofunkcyjne centra turystyczne z podziałem na centra istniejące wiodące (Mielno) i wspomagające (Sarbinowo) i centra nowych terenów inwestycyjnych (Unieście - Łazy), obszary zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytovej całorocznej, zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytovej sezonowej, zabudowy zagrodowej i agroturystyki, grupy terenów funkcjonalnych obejmujące tereny zabudowy infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, wypoczynku i sportu, komunikacji, zieleni naturalnej i półnaturalnej, terenów rolnych oraz plaże.

(dowód: akta kontroli str. 16-20)

<sup>10</sup> Dalej: decyzje o warunkach zabudowy.

<sup>11</sup> Dalej: Dyrektor UM.

<sup>12</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 934 ze zm., dalej: ustawa o obszarach morskich.

<sup>13</sup> Kontrola I/05/011 – Realizacja inwestycji na obszarach położonych wokół miast i terenach o wysokich walorach turystycznych w województwie zachodniopomorskim w latach 2004-2005, przeprowadzona w 2006 r.

<sup>14</sup> Dalej: Rada.

<sup>15</sup> Dz. U. Nr 118, poz. 1233.

Studium zostało uzgodnione w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, stosownie do art. 11 pkt 6 ustawy o planowaniu. Uzyskało także wymagane prawem opinie dotyczące przyjętych rozwiązań, w tym uzgodnienie z Dyrektorem UM w zakresie zasad zagospodarowania pasa nadbrzeżnego.

(dowód: akta kontroli str. 22–25)

Dane o dokumentach związanych z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w związku z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Studium, zamieszczone zostały w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 30)

W części opisowej i graficznej Studium ujęto pas nadbrzeżny, który zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o obszarach morskich definiowany jest jako obszar lądowy przyległy do brzegu morskiego, w skład którego wchodzi pas techniczny<sup>16</sup> i pas ochronny<sup>17</sup>. Granice pasa technicznego i pasa ochronnego określone zostały odpowiednio w zarządzeniach Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku nr 2 i 3 z 4.05.2006 r.<sup>18</sup>. Nie wskazano w nich powierzchni obu wyznaczonych pasów.

(dowód: akta kontroli str. 21)

Granice pasa nadbrzeżnego wykazane zostały w załączniku graficznym Studium, a jego powierzchnia, ustalona przez Urząd na potrzeby niniejszej kontroli NIK, wynosi ok. 45% powierzchni Gminy, tj. ok. 28,1 km<sup>2</sup> (2810 ha).

(dowód: akta kontroli str. 29, 389)

## **1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.**

W okresie objętym kontrolą w Gminie obowiązywało 5 miejscowych planów obejmujących:

- obręb Łazy (w miejscowości Czajcze) o łącznej powierzchni 16,98 ha, zmieniony uchwałą Rady z 26.08.1999 r. (tereny zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej, komunikacja, usługi komercyjne, tj.: baza noclegowa, hotele, pensjonaty, ośrodki wczasowe, gastronomia, handel),
- obręby ewidencyjne Gąski i Sarbinowo obejmujące grunty rolne i leśne o łącznej powierzchni 281,05 ha, przyjęto uchwałą Rady z 27.01.2010 r. (teren objęty zakazem zabudowy i lokalizowania nośników reklamowych),
- obręb Mielno, ul. Sosnowa o łącznej powierzchni 0,29 ha, przyjęty uchwałą Rady z 9.06.2014 r. (z tego 0,21 ha: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz droga publiczna, droga wewnętrzna, ciąg pieszy),
- obręb Gąski – teren o powierzchni 2,23 ha przyległy do drogi powiatowej Nr 0354Z, przyjęty uchwałą Rady z 30.10.2014 r.,
- obręb Mielno w obszarze przyległym do ul. Chrobrego o łącznej powierzchni 64,0 ha, przyjęty uchwałą Rady z 30.10.2014 r. (tereny zabudowy usługowej: turystyka, wypoczynek, rekreacja, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i wielorodzinna z usługami, zabudowa jednorodzinna i jednorodzinna z usługami, tereny zieleni urządzonej, administracja, kultura, drogi publiczne, drogi wewnętrzne).

(dowód: akta kontroli str. 26)

Obowiązujące miejscowe plany obejmowały łącznie obszar 364,55 ha (3,65 km<sup>2</sup>), co stanowiło 5,8% całkowitej powierzchni Gminy. Cztery miejscowe plany, tj. dla m. Czajcze, oraz obszarów ewidencyjnych: Gąski i Sarbinowo (grunty rolne i leśne), ul. Sosnowej i ul. Chrobrego w Mielnie obejmowały tereny położone w pasie ochronnym.

(dowód: akta kontroli str. 28)

W wyjaśnieniach złożonych w sprawie posiadania miejscowych planów dla obszaru stanowiącego 5,8% całego terenu Gminy, Sekretarz Gminy stwierdził m.in., że „do dnia 1.01.2004 r. 100% terenu Gminy objęte było obowiązującym miejscowym planem.

<sup>16</sup> Stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska,

<sup>17</sup> Obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

<sup>18</sup> Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 71, poz. 1264 (§ 1 ust. 7) i 1265 (§ 9 ust. 1) z 26.05.2006 r.

W późniejszym czasie Rada podejmowała szereg uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów. Wg stanu na 31.03.2015 r. trwała procedura planistyczna miejscowych planów, które po ich uchwaleniu obejmą obszar 1.143 ha, a więc ponad trzykrotnie większy od obecnie objętego planami. Każdy z projektów miejscowego planu będący w trakcie procedury planistycznej obejmował teren pasa nadbrzeżnego”.

(dowód: akta kontroli str. 29)

Po podjęciu przez Radę uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów dla ww. 4 obrębów ewidencyjnych obejmujących pas nadbrzeżny, Wójt Mielna podejmował działania poprzedzające ich uchwalenie, określone w art. 17 ustawy o planowaniu, oraz uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektów tych planów (w tym uzgodnienia z Dyrektorem UM).

(dowód: akta kontroli str. 31–42)

W uzasadnieniach (przedstawianych Radzie) podejmowania prac planistycznych dotyczących Studium wskazywano na konieczność jego aktualizacji, popartą oceną w tej sprawie, natomiast prace projektowe związane z miejscowymi planami wynikały z braku planów dotyczących wielu obszarów i potrzeby uporządkowania ładu przestrzennego na terenie Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 101-102)

Opracowania dotyczące miejscowych planów, zarówno w odniesieniu do planów uchwalonych jak i znajdujących się na etapie sporządzania, zlecane były jednostkom zewnętrznym. Miejscowy plan dla obrębu Mielno ul. Sosnowa opracowała firma z Gdańska, dla obrębu Gąski - Biuro Urbanistyczne z Gdańska, a dla obrębu Mielno ul. Chrobrego - Biuro Urbanistyczne w Sopocie. Sprawdzenia zgodności sporządzanych projektów planów, ze złożonymi zamówieniami i zawartymi umowami, dokonywano na etapie odbioru prac projektowych, sporządzając każdorazowo protokoły odbioru, podpisywane obustronnie przez wykonawcę oraz pracownika Urzędu, głównego specjalistę ds. planowania przestrzennego i budownictwa.

(dowód: akta kontroli str. 82-92)

Koszty poniesione przez Gminę z tytułu wykonanych prac planistycznych w okresie objętym kontrolą wyniosły 136.005 zł, w tym 75.981 zł wydatkowano za opracowania dotyczące trzech uchwalonych planów (ul. Sosnowa obręb Mielno, ul. Chrobrego obręb Mielno i obręb Gąski), a 60.024 zł - za opracowania projektów dla obrębu Chłopy - Mielenko i Sarbinowo, które do zakończenia niniejszej kontroli nie zostały przyjęte przez Radę).

(dowód: akta kontroli str. 93–100)

W badanym okresie na obszarze pasa nadbrzeżnego nie było przypadków nabywania gruntów zlokalizowanych na terenach, dla których sporządzano miejscowe plany.

(dowód: akta kontroli str. 435)

### **1.3. Skutki finansowe uchwalania miejscowych planów obejmujących obszar pasa nadbrzeżnego.**

W każdej z uchwał podejmowanych przez Radę, dotyczących przyjęcia miejscowego planu, ustalono wysokość stawek służących naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz Gminy (tzw. opłaty planistycznej), określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. W przypadku poszczególnych planów ustalone stawki nie przekraczały 30%, stosownie do art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu.

Wynosiły one odpowiednio:

- obręb m. Czajcze – 30%,
- obręby Gąski, Sarbinowo – 10% dla terenów rolnych i leśnych i 30% dla terenów pod infrastrukturę techniczną,
- obręb Gąski – 30% (teren przyległy do drogi powiatowej Nr 0354Z),
- obręb Mielno ul. Sosnowa – 25%,
- obręb Mielno ul. Chrobrego – 0% dla obszarów będących własnością Gminy, terenów dróg publicznych, dojazdowych, wewnętrznych, placów i ciągów pieszych, a także dla terenów administracji, lasów, parków leśnych, zieleni ochronnej i zieleni urządzonej,

plaż nadmorskich, terenów melioracji, urządzeń infrastruktury i 30% dla obszarów pozostałych.

(dowód: akta kontroli str. 28)

Na terenach objętych miejscowymi planami, dla których uchwalono wysokość stawek z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, nie odnotowano sprzedaży działek. W sprawie opłat planistycznych Wójt Mielna wyjaśniła m.in., że w przypadku terenów objętych planem z 1999 r. do Urzędu nie wpłynęły informacje o transakcjach sprzedaży nieruchomości. Miejscowy plan przyjęty w 2010 r. obejmuje tereny przeznaczone pod wykorzystanie rolnicze (tak jak w poprzednim planie), stąd nie naliczano opłaty planistycznej. Plan z czerwca 2014 r. obejmuje tylko działki stanowiące własność Gminy i nie wystąpiły transakcje sprzedaży. W przypadku planu uchwalonego w 2014 r., który wszedł w życie 8.01.2015 r., Gmina rozpocznie dopiero analizę sprzedaży i zacznie wszczynać postępowania administracyjne dotyczące opłaty planistycznej.

(dowód: akta kontroli str. 104)

W okresie objętym kontrolą Urząd wydał łącznie 496 zaświadczeń, wypisów i wrysów dotyczących przeznaczenia terenów zlokalizowanych w pasie nadbrzeżnym. W 2013 r. wydano 206 takich zaświadczeń, w 2014 r. – 205, a w 2015 r. (do 31.03.) - 85.

(dowód: akta kontroli str. 43–81)

Szczegółowa analiza wybranych losowo 15 wydanych zaświadczeń (po 5 z każdego roku objętego kontrolą) wykazała, że w 14 przypadkach - z uwagi na brak obowiązujących miejscowych planów na terenach, których dotyczyły wydawane dokumenty - w zaświadczeniach zawarta była informacja w tej sprawie. W zaświadczeniach umieszczono zapisy odnoszące się do przeznaczenia wskazanego terenu, które określone zostało w obowiązującym Studium. W przypadku 1 zaświadczenia, wydanego dla działki objętej obowiązującym miejscowym planem, prawidłowo wskazano sposób jej zagospodarowania. Objęte kontrolą 15 zaświadczeń sporządzonych zostało przez pracowników Sekcji Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości na podstawie i zgodnie z posiadaną, obowiązującą dokumentacją planistyczną. Zaświadczenia podpisane zostały przez Wójta lub z jego upoważnienia przez Sekretarza Gminy. W 12 przypadkach, za wydane zaświadczenia pobrano opłatę w należnej wysokości, zgodnie ze stawkami ustalonymi w załączniku do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej<sup>19</sup>. W 3 przypadkach, gdzie stroną postępowania był Starosta Koszaliński, na podstawie art. 7 ust. 3 tej ustawy, nie pobrano opłaty skarbowej.

(dowód: akta kontroli str. 105–108)

Ustalono  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność jednostki w zbadanym zakresie.

## **2. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w pasie ochronnym.**

W Urzędzie prowadzono rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy w szczególności określonej w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego<sup>20</sup>.

W latach 2013-2015 (do 31.03.) wydano 617 decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów zlokalizowanych w pasie nadbrzeżnym na 621 wniosków w tych sprawach (4 wnioski zostały wycofane – 1 w 2013 r. oraz 3 w 2014 r.). Rodzaje inwestycji, dla których wydano decyzje w badanym okresie, obrazuje poniższe zestawienie:

<sup>19</sup> Dz. U. z 2014 r., poz. 1628 ze zm.

<sup>20</sup> Dz. U. Nr 130, poz. 1385, dalej: rozporządzenie w sprawie wzorów rejestrów.

| Rodzaje inwestycji                               | 2013 r.         |                | 2014 r.         |                | 2015 r. (do 31.03.) |                |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                                  | liczba wniosków | liczba decyzji | liczba wniosków | liczba decyzji | liczba wniosków     | liczba decyzji |
| zabudowa mieszkaniowa                            | 147             | 146            | 97              | 97             | 22                  | 22             |
| domy letniskowe                                  | 61              | 61             | 49              | 49             | 14                  | 14             |
| obiekty produkcyjne                              | 10              | 10             | 14              | 11             | 2                   | 2              |
| obiekty usługowe i handlowe                      | 54              | 54             | 48              | 48             | 11                  | 11             |
| duże obiekty handlowe (pow. 400 m <sup>2</sup> ) | 0               | 0              | 0               | 0              | 0                   | 0              |
| stacje benzynowe                                 | 1               | 1              | 0               | 0              | 0                   | 0              |
| stacje telefonii komórkowej                      | 0               | 0              | 0               | 0              | 0                   | 0              |
| Inne (garaże, baseny, przyłącza)                 | 35              | 35             | 47              | 47             | 9                   | 9              |
| <b>Razem:</b>                                    | <b>308</b>      | <b>307</b>     | <b>255</b>      | <b>252</b>     | <b>58</b>           | <b>58</b>      |

(dowód: akta kontroli str. 109–241)

Spośród 617 wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujących ogółem powierzchnię 216,79 ha, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Koszalinie <sup>21</sup> uchyliło łącznie 21 decyzji obejmujących powierzchnię 13,31 ha (w 2013 r. 8 decyzji, w 2014 r. – 12 i w 2015 r. – 1) i przekazało sprawy do ponownego rozpatrzenia. W 2013 r. 1 decyzję uchylono w jednym punkcie i SKO samo orzekło w tym zakresie.

(dowód: akta kontroli str. 242)

W rejestrze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, prowadzonym stosownie do wymogów § 2 pkt 2 ppkt c rozporządzenia w sprawie wzorów rejestrów, zaewidencjonowano w okresie objętym kontrolą łącznie 53 decyzje, z tego: 27 wydanych w 2013 r., 21 w 2014 r. i 5 w I kwartale 2015 r. Wydane decyzje dotyczyły: realizacji energetycznych sieci kablowych (6 decyzji), linii energetycznych (8 decyzji), oświetlenia ulicznego (7 decyzji), dróg gminnych, ulic lub ich przebudowy (9 decyzji), sieci gazowych (4 decyzje), sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej (10 decyzji), przejść na plaże (4 decyzje), rekultywacji wysypiska śmieci (1 decyzja), modernizacji przystani rybackich (2 decyzje), rozbudowy oczyszczalni ścieków (1 decyzja), bazy telefonii komórkowej (1 decyzja).

(dowód: akta kontroli str. 243–254)

## 2.1. Prawidłowość i terminowość wydawania decyzji.

### 2.1.1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Szczegółowym badaniem objęto 30 decyzji o warunkach zabudowy<sup>22</sup>, wydanych w latach 2013-2015 (do 31.03.) dla terenów położonych w pasie ochronnym (decyzje wybrano losowo, w tym 12 decyzji wydanych w 2013 r., 13 wydanych w 2014 r. oraz 5 w I kwartale 2015 r.). W 24 przypadkach decyzje wydano wnioskodawcom spełniającym łącznie warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu, po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 tej ustawy. 29 decyzji wydano w terminie do dwóch miesięcy od dnia złożenia wniosku, tj. zgodnie z art. 35 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego<sup>23</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 255–288, 710-739)

<sup>21</sup> Dalej: SKO.

<sup>22</sup> Decyzje o numerach: RG.6730.254.2012.6, RG.6730.153.2013.6, RG.6730.242.2014.6, RG.6730.95.2013.5, RG.6730.296.2014.5, RG.6730.70.2014.6, RG.6730.33.2013.5, RG.6730.291.2014.6, RG.6730.117.2014.4, RG.6730.28.2015.5, RG.6730.73.2014.6, RG.6730.308.2014.6, RG.6730.278.2014.5, RG.6730.53.2013.6, RG.6730.219.2014.6, RG.6730.251.2014.6, RG.6730.47.2015.6, RG.6730.211.2013.4, RG.6730.279.2014.5, RG.6730.89.2013.5, RG.6730.180.2013.6, RG.6730.56.2015.4, RG.6730.35.2015.5, RG.6730.136.2014.4, RG.6730.58.2015.5, RG.6730.163.2013.5, RG.6730.275.2013.5, RG.6730.192.2013.5, RG.6730.83.2014.5, RG.6730.23.2013.6.

<sup>23</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm., dalej: Kpa.

Stosownie do art. 37 ust. 3 ustawy o obszarach morskich, 29 spośród 30 badanych decyzji zostało wydanych po uzgodnieniu z Dyrektorem UM. Pomędzy Wójtem Mielna, a Dyrektorem UM w dniu 15 marca 2006 r. zawarto porozumienie, na mocy którego „decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie sieci infrastruktury technicznej, budynków o wysokości kalenicy do 13 m od poziomu terenu, z wyłączeniem budynków o funkcji przemysłowej, remontów i modernizacji wszystkich obiektów z wyjątkiem przemysłowych, dotyczące pasa ochronnego, uważa się za uzgodnione przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku bez konieczności przedstawiania przez Wójta Gminy Mielno projektu decyzji, z wyjątkiem spraw wymienionych w § 3. Odstąpienie od przedstawiania projektów decyzji nie dotyczy (§ 3): obiektów o funkcji przemysłowej, obiektów gospodarki komunalnej (oczyszczalnie, ujęcia wody, wysypiska, wylewiska), rowów melioracyjnych, inwestycji przewidzianych do lokalizacji na działkach przylegających bezpośrednio do pasa technicznego, obiektów o których mowa w § 2 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych warunków związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu oddziaływania na środowisko<sup>24</sup>”.

(dowód: akta kontroli str. 289-290)

Wszystkie badane decyzje o warunkach zabudowy wydano po uzgodnieniu ich projektów z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Oddział Terenowy w Złocienicy<sup>25</sup>. Przedsięwzięcia, których dotyczyły objęte badaniem decyzje, nie wymagały uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wynikających z art. 71 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska<sup>26</sup>.

Projekty decyzji o warunkach zabudowy sporządzał pracownik Sekcji Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości, główny specjalista ds. planowania przestrzennego i budownictwa, posiadający wymagane w tym zakresie uprawnienia urbanistyczne i będący członkiem Izby Architektów.

Sprawy związane z uzyskaniem wymaganych uzgodnień oraz zawiadomień dla każdego postępowania poprzedzającego wydanie decyzji o warunkach zabudowy prowadzili pracownicy Sekcji Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości, a decyzje wydawane były przez Wójta lub przez Sekretarza Gminy, z upoważnienia Wójta.

Śród 30 badanych decyzji, w 12 przypadkach<sup>27</sup> nie naliczono opłaty za ich wydanie na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (opłacie takiej nie podlegają decyzje administracyjne wydawane w związku z budownictwem mieszkaniowym). W przypadku 1 decyzji (RG.6730.53.2013.6) wnioskodawca był zwolniony z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ust. 2 tej ustawy. W pozostałych przypadkach opłata skarbowa wniesiona została przed wydaniem decyzji, w prawidłowo ustalonej wysokości.

(dowód: akta kontroli str. 259–288, 383-384, 716-717, 724–725, 728-737)

#### 2.1.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Badaniem objęto 5<sup>28</sup> decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych w latach 2013–2015 (do 31.03.). Wnioski o ich wydanie zawierały dane określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu. Projekty decyzji sporządzał pracownik Urzędu posiadający wymagane uprawnienia w branży architektonicznej (członek Zachodniopomorskiej Izby Architektów). Wszystkie decyzje wydano terminowo, z zachowaniem procedury poprzedzającej, tj. po dokonaniu uzgodnień z Dyrektorem Urzędu Morskiego oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a także po zawiadomieniu stron postępowania i wywieszeniu obwieszczeń na tablicy ogłoszeń Urzędu i tablicach w sołectwach (na terenie których planowano realizację inwestycji), tj. zgodnie z wymogami określonymi w art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu.

(dowód: akta kontroli str. 325–334)

<sup>24</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573 ze zm.

<sup>25</sup> Dalej: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

<sup>26</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.

<sup>27</sup> Decyzje: RG.6730.33.2013.5, RG.6730.291.2014.6, RG.6730.254.2012.6, RG.6730.95.2013.5., RG.6730.23.2013.6, RG.6730.47.2015.6, RG.6730.251.2014.6, RG.6730.211.2013.4, RG.6730.279.2014.5, RG.6730.56.2015.4, RG.6730.58.2015.5, RG.6730.83.2014.5

<sup>28</sup> RG.6733.20.2013.6, RG.6733.5.2014.6, RG.6733.5.2015.6, RG.6733.1.2013.4, RG.6733.10.2014.4.

## 2.2. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych położonych na obszarze pasa nadbrzeżnego.

Badanie 35 wydanych decyzji administracyjnych, w tym 30 decyzji o warunkach zabudowy oraz 5 decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego wykazało, że tereny objęte decyzjami o warunkach zabudowy nr: RG.6730.291.2014.6, RG.6730.70.2014.6, RG.6730.242.2014.6, RG.6730.23.2013.6 i RG.6730.251.2014.6 zgodnie z ustaleniami zawartymi w tych decyzjach, wymagały wyłączenia z użytkowania rolniczego.

(dowód: akta kontroli str. 277-278, 309-311, 318-320)

W wyjaśnieniach złożonych w sprawie wyłączenia z produkcji rolnej wskazanych terenów w ww. decyzjach Wójt Mielna stwierdziła m.in., że: „z informacji uzyskanej z WebEWID wydruki wg stanu na dzień 4.05.2015 r. nie dokonano zmian przeznaczenia gruntów rolnych”.

(dowód: akta kontroli str. 464)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowości:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nr RG.6730.296.2014.5 z dnia 29.01.2015 r. dla przedsięwzięcia (zlokalizowanego na 3 działkach) pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zespołu sześciu budynków usługowych (usługi turystyki)”, planowanego do realizacji na działkach w miejscowości Mielno wydana została mimo, że Zakład Wodociągowo-Kanalizacyjny w Unieściu<sup>29</sup> wydał dla tego zamierzenia negatywne warunki, wskazując na brak możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Do ustalenia linii zabudowy w analizie warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, w związku z wydaniem przedmiotowej decyzji, wzięto pod uwagę nieruchomości położone przy innej drodze publicznej. Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w tych przepisach, w tym jeżeli istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (art. 61 ust. 1 pkt 3), a także, jeżeli jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1). W przypadku 3 działek wymienionych ww. decyzji brak było istniejącego jak i projektowanego uzbrojenia terenu oraz istniejącej zabudowy w obszarze objętym analizą, co winno przesądzać o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Ponadto zapisy zawarte w obowiązującym Studium w tym przypadku, tj. zakaz lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej i obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu. Zatem na wskazanych działkach proponowana przez wnioskodawcę zabudowa nie była dopuszczona.

(dowód: akta kontroli str. 292-302)

Wójt Mielna wyjaśniła m.in., że „w trakcie przeprowadzenia analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki (art. 61 ust. 1 ustawy) i nie istnieją przesłanki do odmowy wydania warunków zabudowy. Istniejące orzecznictwo sądowe stanowi, że przeznaczenie określone w Studium (sprzeczne z wnioskowanym przez inwestora) nie może stanowić podstawy do odmówienia ustalenia warunków zabudowy. Inwestor dołączył do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zaświadczenie ZWK w Unieściu o braku możliwości wykonania przyłączy wodno-kanalizacyjnych do działek objętych wnioskiem, jednocześnie deklarując zapewnienie dostawy wody poprzez studnie kopane, a odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych”.

(dowód: akta kontroli str. 323-324)

<sup>29</sup> Dalej: ZWK w Unieściu.

W opisanym ww. przypadku nie został wypełniony wymóg art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu, tj. łącznego spełnienia określonych warunków. Celem przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu jest zagwarantowanie ładu przestrzennego na danym obszarze, tym samym należało zbadać wpływ planowanej inwestycji na otoczenie, przede wszystkim w kontekście kontynuacji funkcji zabudowy.

2. Decyzje o warunkach zabudowy: nr RG.6730.95.2013.5 z dnia 17.06.2013 r. dotycząca budowy zespołu 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr [...] <sup>30</sup> w Sarbinowie, nr RG.6730.70.2014 z 27.01.2015 r. dotycząca budowy budynku rekreacji indywidualnej na działce nr [...] <sup>31</sup> w miejscowości Chłopy, oraz nr RG.6730.242.2014.6 z 22.01.2015 r. i nr RG.6730.23.2013.6 z 18.12. 2013 r. - dotyczące realizacji budynków jednorodzinnych na działkach odpowiednio nr [...] <sup>32</sup> w miejscowości Gąski oraz na działce nr [...] <sup>33</sup> w miejscowości Chłopy, wydane zostały mimo, że w sąsiedztwie brak było zabudowanych działek, które umożliwiałyby określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. W odniesieniu do ww. terenów ZWK w Unieściu wskazał na brak możliwości przyłączenia wskazanych działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Tak wydane decyzje naruszały przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o planowaniu, które stanowią, że wydanie decyzji jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia określonych warunków, w tym jeżeli co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, a istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 304–308, 309–317, 318–322 386–388, 706–709, 710–711, 740–751)

Wójt Mielna wyjaśniła m.in.: „decyzja o warunkach zabudowy RG.6730.95.2013.5 została wydana w oparciu o sąsiedztwo, tj. działki zabudowane budynkami jednorodzinnymi i gospodarczymi w zabudowie siedliskowej w gospodarstwie rolnym. Przytoczona inwestycja dotyczyła budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co nie stanowi bezpośrednio kontynuacji funkcji na terenie analizy, lecz stanowi kontynuację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej stanowiącej część składową zabudowy siedliskowej. Decyzje o warunkach zabudowy RG.6730.70.2014.6 i RG.6730.242.2014.6 zostały wydane w oparciu o wydane w bezpośrednim sąsiedztwie decyzje o warunkach zabudowy dla budynków o tym samym przeznaczeniu jak budynki, o które wnioskowali inwestorzy. Grunty na działkach sąsiednich w większości zostały już wyłączone z produkcji rolnej, niektóre działki uzyskały już pozwolenia na budowę”.

(dowód: akta kontroli str. 324)

W sprawie decyzji RG.6730.23.2013.6 wyjaśnienia z upoważnienia Wójta Mielna złożył Sekretarz Gminy stwierdzając, m.in. że: „w sąsiedztwie działki [...] <sup>34</sup> - dla której wydano decyzję – na działce [...] <sup>35</sup> realizowana jest budowa budynku mieszkalnego, dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy RG.6730.200.2011.4 z 18.12.2012 r. Zgodnie z orzecznictwem NSA w Warszawie (II OSK 239/06 z 26.01.2006 r.) dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy należy traktować działkę, na której jest rozpoczęta budowa na podstawie decyzji lokalizacyjnych i pozwolenia na budowę”.

<sup>30</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej – Dz.U. z 2014 r., poz. 782 (zwanej dalej uodip). Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej.

<sup>31</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>32</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>33</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>34</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>35</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

(dowód: akta kontroli str. 704–705)

W analizie warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, sporządzonej w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji na działce nr [...] <sup>36</sup> w obrębie ewidencyjnym Chłopy, działkę [...] <sup>37</sup> wskazuje się jako sąsiednią, lecz nie spełnia ona warunków sąsiedztwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu, gdyż nie jest dostępna z tej samej drogi publicznej. Ponadto w obszarze ujętym do analizy brak istniejącej zabudowy, stąd brak możliwości na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Równie istotną kwestią są zapisy obowiązującego Studium, wg których przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem VRI-i – tereny rolne z udziałem gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych z zakazem zabudowy. Dodatkowo teren, na którym położona jest działka [...] <sup>38</sup> nie posiada uzbrojenia wodno-kanalizacyjnego, a ZWK w Unieściu nie wydał dla planowanej inwestycji uzgodnienia, co stanowiło naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu. W odniesieniu do decyzji dotyczących inwestycji na działkach nr [...] <sup>39</sup> w m. Chłopy, nr [...] <sup>40</sup> w m. Gąski oraz nr [...] <sup>41</sup> w m. Sarbinowo, w obszarach objętych analizą brak istniejącej zabudowy, co przesądza o braku możliwości ustalenia parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy.

(dowód: akta kontroli str. 740–751)

3. Projekt decyzji RG.6730.180.213.6 dotyczącej inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego oraz parkingu na działce [...] <sup>42</sup> w Mielnie nie został uzgodniony z Dyrektorem UM, czym naruszono art. 37 ust. 3 ustawy o obszarach morskich.

(dowód: akta kontroli str. 752–760)

Sekretarz Gminy wyjaśnił m.in. że: „podstawową funkcją określoną w decyzji RG.6730.180.2013.6 była zabudowa usługowa. Parking stanowi funkcję komplementarną. Parking w ocenie organu nie stanowi samodzielnego obiektu budowlanego funkcjonującego niezależnie od budynku usługowego, jego powierzchnia wynika bezpośrednio z zapisu w pkt 2 lit. d tiret dziewiąte ww. decyzji, dotyczącego wymaganej ilości miejsc. Stąd też tutejszy organ potraktował inwestycję jako całość i uznał, że mieści się ona w katalogu, o którym mowa w § 2 pkt 2 porozumienia z 15 marca 2006 r.”

(dowód: akta kontroli str. 705)

Przedmiotowa inwestycja nie mieści się w katalogu uzgodnień dokonywanych na podstawie § 2 pkt 2 porozumienia z 15 marca 2006 r. zawartego pomiędzy Wójtem Mielna, a Dyrektorem UM. W katalogu tym uzgodnienia dotyczą: sieci infrastruktury technicznej, budynków o wysokości kalenicy do 13 m od poziomu terenu, z wyłączeniem budynków o funkcji przemysłowej, remontów i modernizacji wszystkich obiektów z wyjątkiem przemysłowych.

(dowód: akta kontroli str. 289)

Opisane wyżej ustalenia, dotyczące stwierdzonych nieprawidłowości w związku z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, były przedmiotem badania i oceny biegłej z dziedziny planowania przestrzennego, powołanej na podstawie postanowienia z 20.05.2015 r. <sup>43</sup>. W ocenie biegłej, przedstawionej

<sup>36</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>37</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>38</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>39</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>40</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>41</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>42</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>43</sup> Postanowienie Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie z 20.05.2015 r. o powołaniu biegłego w dziedzinie planowania przestrzennego.

w „Sprawozdaniu ...”<sup>44</sup> sporządzonym 30.06.2015 r., w analizach warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, sporządzanych w związku z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy, brak było merytorycznych uzasadnień stanowiących podstawę dla tak wydanych 5 analizowanych decyzji<sup>45</sup> (opisanych wyżej), skutkiem czego przedmiotowe decyzje wydane zostały z naruszeniem wskazanych przepisów ustawy o planowaniu.

(dowód: akta kontroli str. 775-779)

#### Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

### 3. Zarządzanie nieruchomościami zlokalizowanymi w pasie nadbrzeżnym.

#### 3.1. Liczba, powierzchnia i zasady zagospodarowania nieruchomości w pasie nadbrzeżnym.

Gminny zasób nieruchomości<sup>46</sup> wynosił wg stanu na: 31.12.2013 r. – 216,0846 ha, 31.12.2014 r. – 214,1463 ha i 31.03.2015 r. – 213,1437 ha.

(dowód: akta kontroli str. 392-395)

Urząd nie posiadał szczegółowych informacji o liczbie, rodzaju i przeznaczeniu nieruchomości gminnych, zlokalizowanych w pasach technicznym i ochronnym. Powierzchnia zasobu zlokalizowanego w pasie nadbrzeżnym na koniec I kwartału 2015 r. została szacunkowo określona na ok. 199 ha, tj. 93% ogólnej powierzchni zasobu.

(dowód: akta kontroli str. 391, 397)

Rada określiła zasady sprzedaży oraz udostępnienia nieruchomości należących do Gminy uchwałą z 28.08.2009 r.<sup>47</sup> Zgodnie z postanowieniami uchwały:

- Wójt został upoważniony do podejmowania i rozstrzygnięć w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem gminy, w tym jego zbywania i wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata, za zgodą Rady Gminy,
- Wójt przeznacza nieruchomości do zbycia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy oraz tryb bezprzetargowy jeżeli:
  - sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość co najmniej 10 lat, a nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę przez dzierżawcę,
  - nieruchomość jest przeznaczona na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych określonych w ustawie,
- w trybie bezprzetargowym nieruchomości zbywa się za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, ale nie niższą od ich wartości,
- wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości odbywa się w drodze przetargu z wyjątkiem dzierżawy i najmu nieruchomości:
  - na potrzeby administracji publicznej lub gminnych jednostek organizacyjnych,
  - na okres do 3 lat,
  - na które nie wyłoniono dzierżawcy w dwóch kolejnych przetargach.

(dowód: akta kontroli str. 427-431)

Na pytanie w sprawie obowiązujących w okresie kontrolowanym zasad udostępniania nieruchomości na czas krótszy niż 3 lata, Wójt Mielna odpowiedziała, że w okresie tym obowiązywały zarządzenia określające minimalne stawki czynszu dzierżawnego rocznego

<sup>44</sup> Sprawozdanie zawierające opis z przeprowadzonych badań i opinie o nieruchomościach poddanych kontroli NIK, dla których zaistniały wątpliwości co do ich zabudowy lub wydania decyzji administracyjnych dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę, dalej: Sprawozdanie.

<sup>45</sup> Decyzje nr: RG.6730.95.2013.5, RG.6730.70.2014.6., RG.6730.242.2014.6, RG.6730.23.2013.6, RG.6730.296.2014.5.

<sup>46</sup> Dalej: zasób nieruchomości.

<sup>47</sup> Uchwała Nr XXXVI/369/2009 Rady Gminy Mielno w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony, dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony, zmieniona uchwałą nr XLVII/496/10 Rady Gminy Mielno z 31.08.2010 r.

i miesięcznego z uwzględnienie przeznaczenia i lokalizacji terenów<sup>48</sup>. Innych unormowań w powyższej sprawie Gmina nie posiadała.

(dowód: akta kontroli str. 434, 443-451)

Plany wykorzystania zasobu, o których stanowi art. 23 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy ogn, zostały zawarte w opracowaniu „Ocena gospodarki zasobem nieruchomości gruntowych – dzierżawy, użytkowania, trwałe zarząd, sprzedaż na lata 2014-2017”, pozytywnie zaopiniowanym przez Radę. Plany te przewidywały:

- w 2014 r. – sprzedaż nieruchomości o pow. 0,7422 ha za cenę 900 tys. zł i dzierżawę 4,8899 ha za czynsz 593 tys. zł,
- w 2015 r. – sprzedaż nieruchomości o pow. 0,9528 ha za cenę 1.200 tys. zł i dzierżawę 4,5535 ha za czynsz 578 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 452-461)

Wójt Mielna wyjaśniła, że podstawowym kryterium wyboru nieruchomości do sprzedaży było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki planowanej do sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 464)

W badanym okresie Gmina użytkowała nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie:

- porozumienia zawartego 27.04.2012 r. ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Koszalińskiego i Urzędem Morskim w Słupsku reprezentowanym przez Dyrektora Urzędu Morskiego, na mocy którego Gmina uzyskała zgodę na korzystanie, w okresie od 27.04.2012 r. do 26.04.2014 r., z terenów pasa technicznego, tj. plaż morskich, przejść na plaże, promenady nadmorskiej oraz terenów nieleśnych pasa technicznego, znajdujących się w granicach administracyjnych Gminy, do celów związanych z organizacją wypoczynku oraz działalności handlowo-usługowej związanej z sezonem turystyczno-wypoczynkowym. Z porozumienia wyłączono wydmy ochronne, tereny wydzierżawione i użyczone przez Urząd Morski (do czasu wygaśnięcia umów) oraz grunty zajęte przez Spółkę z o.o. F(...) z siedzibą w Szczecinie. Porozumienie dopuszczało wykonywanie czynności będących jego przedmiotem, przez operatora działającego w imieniu Gminy oraz zawierało zgodę Starosty Koszalińskiego i Urzędu Morskiego na zawieranie przez Gminę umów dzierżawnych z osobami trzecimi;

(dowód: akta kontroli str. 481-484)

- umowy użyczenia zawartej 31.10.2013 r. ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Koszalińskiego, na okres od 31.10.2013 r. do 31.12.2024 r., dotyczącej bezpłatnego użyczenia nieruchomości stanowiącej część działek 300/2, 1/12, 1/26 i 56/9 o łącznej powierzchni 1,0200 ha, na potrzeby przebudowy przejść na plaże w Mielnie przy ul. Orła Białego, Chmielnej i Mickiewicza wraz z odcinkiem promenady nadmorskiej;

(dowód: akta kontroli str. 691-692)

- umowy dzierżawy zawartej 30.04.2014 r. ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Koszalińskiego, na okres od 1.05.2014 r. do 30.04.2017 r., na mocy której Skarb Państwa wydzierżawił Gminie nieruchomości zlokalizowane w Łazach, Mielnie, Mielenku, Sarbinowie i Gaskach obejmujące: obszary plaż morskich, zejść na plażę, promenad nadmorskich oraz terenów nieleśnych pasa technicznego (z wyłączeniem wydmy, gruntów leśnych, morskich wód wewnętrznych oraz terenów objętych innymi umowami) o łącznej powierzchni 101,0935 ha za roczny czynsz dzierżawny w kwocie 10.109,35 zł + VAT. W umowie ustalono, że wydzierżawione nieruchomości zostały przeznaczone do celów związanych z organizacją wypoczynku oraz działalnością handlowo-usługową. Umowa przewidywała możliwość działania podmiotu działającego w imieniu Gminy. Gmina została uprawniona do oddania nieruchomości w poddzierżawę pod warunkiem przekazywania Staroście umów poddzierżawy;

(dowód: akta kontroli str. 485-490, 693)

<sup>48</sup> Zarządzenia Wójta Gminy Mielno w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego dla nieruchomości gminnych. W badanym okresie obowiązywały zarządzenia nr: 5/26/2013 z 30.01.2013 r., 6/21/2014 z 6.02.2014 r., 16/48/2014 z 3.04.2014 r., 46/119/2014 z 25.09.2014 r.

- umowy użyczenia zawartej 16.05.2014 r. ze Skarbem Państwa – Urzędem Morskim w Słupsku reprezentowanym przez Dyrektora Urzędu Morskiego, dotyczącej terenu położonego w pasie technicznym w granicach administracyjnych Gminy, obejmującego plażę morską, przejścia na plażę i tereny nieleśne, z wyłączeniem gruntów leśnych, morskich wód wewnętrznych, wydmy ochronnych oraz terenów objętych innymi umowami cywilno-prawnymi. Grunty zostały Gminie użyczone, na okres od 1.05.2014 r. do 30.04.2017 r., w celu realizacji zadania publicznego polegającego na zapewnieniu bezpieczeństwa oraz utrzymaniu porządku i czystości, a także usuwaniu zanieczyszczeń w miejscach użytku publicznego stanowiących plażę oraz znajdujących się w sąsiedztwie pasa technicznego przejść na plażę i innych ciągów komunikacyjnych, jak również zapewnienia powszechnego bezpłatnego dostępu do plaż oraz w celu utrzymania charakteru turystyczno-wypoczynkowego Gminy oraz kąpielisk nadmorskich. Gmina uzyskała zgodę na oddawanie użyczanego gruntu, lub jego części, do używania odpłatnego lub nieodpłatnego osobom i podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą z przeznaczeniem na cele turystyczne, wypoczynkowe, rekreacyjne, sportowe, handlowe i gastronomiczne. Dopuszczono wykonywanie działań przewidzianych umową przez podmiotu działający w imieniu Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 491-500)

Obowiązki i uprawnienia wynikające z ww. porozumienia i umów, z wyjątkiem umowy użyczenia z 31.10.2013 r., zostały przekazane na rzecz Mieleńskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mielnie<sup>49</sup> umowami oddania w administrowanie<sup>50</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 501-503)

### **3.2. Sprzedaż i udostępnianie nieruchomości w pasie nadbrzeżnym.**

3.2.1. W latach 2013-2015 (do 31.03.) spośród nieruchomości zlokalizowanych na obszarze pasa nadbrzeżnego Gmina sprzedała:

- 39 nieruchomości z grupy środków trwałych 0 „grunty”, złożonych z 49 działek o łącznej powierzchni 5.1098 ha, za łączną cenę 5.485,1 tys. zł, w tym 27 nieruchomości w trybie bezprzetargowym, 8 nieruchomości w trybie przetargowym, 4 nieruchomości po przeprowadzeniu rokowań,
- 2 nieruchomości z grupy środków trwałych: 1 „budynki i lokale” – 2 lokale niemieszkalne o łącznej powierzchni 62,18 m<sup>2</sup>, w trybie bezprzetargowym, za łączną cenę 79,6 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 504-507)

Urząd nie posiadał danych dotyczących sprzedaży nieruchomości odrębnie dla pasa technicznego i pasa ochronnego.

(dowód: akta kontroli str. 391)

Gmina nie sprzedawała nieruchomości z grupy 2 „obiekty inżynierii lądowej”.

(dowód: akta kontroli str. 508-510)

W ww. okresie Gmina wydzierżawiła lub użyczyła:

- 388 nieruchomości gruntowych z terenu pasa nadbrzeżnego należących do gminnego zasobu nieruchomości oraz Skarbu Państwa, z czego 239 nieruchomości udostępniono na podstawie umów zawartych w trybie bezprzetargowym, a 149 w trybie przetargowym.
- 10 lokali usługowych i mieszkalnych.

(dowód: akta kontroli str. 509-510, 676-690)

Liczba i powierzchnia nieruchomości udostępnionych w poszczególnych latach badanego okresu przedstawiała się następująco:

<sup>49</sup> Dalej: MOSiR (samorządowy zakład budżetowy).

<sup>50</sup> Umowy zawarte 15.05.2012 r., 6.05.2014 r. i 22.05.2014 r.

|               | Obiekty handlowe i gastronomiczne | Tereny zielone | Parkingi i miejsca postojowe | Obiekty rekreacyjne i sportowe | Pozostałe | Razem   |
|---------------|-----------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------|-----------|---------|
| 2013 r.       |                                   |                |                              |                                |           |         |
| Liczba        | 85                                | 18             | 8                            | 13                             | 52        | 176     |
| Powierzchnia  | 18145,5                           | 3743           | 7806                         | 2550                           | 521       | 32765,5 |
| 2014 r.       |                                   |                |                              |                                |           |         |
| Liczba        | 76                                | 19             | 27                           | 15                             | 70        | 207     |
| Powierzchnia  | 6547,5                            | 1463,6         | 13338,5                      | 27174                          | 11095,6   | 59619,2 |
| I kw. 2015 r. |                                   |                |                              |                                |           |         |
| Liczba        |                                   |                | 1                            | 1                              | 3         | 5       |
| Powierzchnia  |                                   |                | 1150                         | 10809                          | 1846      | 13805   |

(dowód: akta kontroli str. 509-510, 676-690)

Okres obowiązywania umów udostępnienia był następujący:

|               | 0-3 m-ce | 3-12 m-cy | 1-3 lata | pow. 3 lat | Razem |
|---------------|----------|-----------|----------|------------|-------|
| 2013 r.       | 150      | 18        | 18       | 8          | 194   |
| 2014 r.       | 144      | 11        | 46       | 6          | 207   |
| I kw. 2015 r. |          |           | 4        | 1          | 5     |

(dowód: akta kontroli str. 509-510, 676-690)

Ponadto w badanym okresie obowiązywało:

- 69 umów zawartych przed 2013 r. na okresy od 3 do 15 lat (w tym 51 przez Wójta Mielna i 18 przez Dyrektora MOSiR), dotyczących wydzierżawienia i użyczenia nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 7,2815 ha, w tym z przeznaczeniem na infrastrukturę wypoczynkowo-rekreacyjną – 4 nieruchomości o pow. 3,8486 ha, tereny zielone – 19 nieruchomości o pow. 0,9278 ha, parkingi i miejsca postojowe – 15 nieruchomości o pow. 1,9518 ha, pozostałe (m.in. na powiększenie sąsiednich działek, usługi i handel, reklamę) – 31 nieruchomości o pow. 0,5533 ha,
- 26 umów użyczenia oraz najmu budynków i lokali,
- 22 decyzje ustanawiające trwałe zarząd nieruchomości o łącznej powierzchni 8,7744 ha na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych (Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Szkoły Podstawowe w Mielnie i Sarbinowie, MOSiR, Centrum Promocji i Informacji Turystycznej).

(dowód: akta kontroli str. 509-510, 524-531, 682)

3.2.2. W badanym okresie na obszarze pasa nadbrzeżnego nie wystąpiły przypadki nabywania gruntów w okresie poprzedzającym uchwalenie lub zmianę miejscowych planów, a następnie – już po zmianie planu – sprzedaży tych gruntów po cenach wyższych.

(dowód: akta kontroli str. 432, 435)

Nie wystąpiły przypadki nabywania gruntów przez Wójta, zastępcę Wójta, Skarbnika, Sekretarza Gminy, osoby wydające decyzje administracyjne w imieniu Wójta w zakresie gospodarowania nieruchomościami oraz radnych gminy.

(dowód: akta kontroli str. 533-534)

3.2.3. W planie sprzedaży nieruchomości gminnych na 2014 r. ujęto m.in. działki w Mielnie nr 33/14 o pow. 0,0500 ha i nr 75/18 o pow. 0,2315 ha, działkę Unieściu nr 4/122 o pow. 0,3656 ha. W 2014 r. działki te nie zostały sprzedane.

(dowód: akta kontroli str. 454, 504-505)

Wójt Mielna wyjaśniła, że działki nr 33/14 i 4/122 Gmina próbowała sprzedać od 2012 r. W 2014 r. ogłoszono 2 przetargi i przeprowadzono rokowania, które nie przyniosły efektu. Działka nr 4/122 została sprzedana w lutym 2015 r. w trybie przetargu. Działka nr 75/18 nie została sprzedana z powodu przedłużającego się wykonania miejscowego planu obejmującego tą działkę. Plan został uchwalony 25.07.2014 r. Po dokonaniu podziału geodezyjnego, działka została przygotowana do sprzedaży. Ogłoszenie przetargu przewiduje się w czerwcu 2015 r.

### **3.3. Przestrzeganie ustalonych warunków sprzedaży i udostępniania nieruchomości zlokalizowanych w pasie nadbrzeżnym.**

3.3.1. W toku kontroli przeprowadzono badanie dokumentacji transakcji dotyczących nieruchomości zlokalizowanych w pasie nadbrzeżnym dokonanych przez Wójta Mielnia:

- 17 umów sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni 3,7273 ha, za cenę 2.890,9 tys. zł, w tym 12 umów wylosowanych i 5 umów zawartych z jednym nabywcą,
- 15 umów dzierżawy nieruchomości o łącznej powierzchni 0,1693 ha, zlokalizowanych w pasach technicznym i ochronnym, w tym: 7 umów wylosowanych i 8 umów zawartych z kontrahentami, z którymi podpisano co najmniej 2 umowy udostępnienia na okres dłuższy niż 3 miesiące,

które wykazało, że:

- podstawą wszczęcia procedury sprzedaży nieruchomości były uchwały Rady w sprawie przeznaczenia danej nieruchomości do sprzedaży,
- nieruchomości przewidziane do sprzedaży lub dzierżawy na okres powyżej 3 miesięcy, były ujmowane w wykazach, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy ogn, zawierających elementy określone w art. 35 ust. 2 tej ustawy, z wyjątkiem wykazów nieruchomości przewidzianych do sprzedaży (działki nr 117/27, 250/28, 251/48, 256/27, 259/21, 415/52, 920/1 w Mielnie, 63/4, 88/2, 89/3, 89/7-11, 89/2, 90, 89/5, 89/6, 89/12, 165/14, 296/2, w Łazach, 10/15, 130/34 w Gąskach, 181/8 w Sarbinowie), w których nie określono terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości,
- informacje o wywieszeniu wykazu były każdorazowo podawane do publicznej wiadomości,
- wartość sprzedawanych nieruchomości była ustalana na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych,
- w przypadku sprzedaży w formie przetargowej ogłoszenia o przetargu były podawane do publicznej wiadomości i zawierały informacje ujęte w wykazie,
- przeprowadzenie przetargów dokumentowano w formie protokołów,
- w przypadku braku rozstrzygnięcia przetargu w wyznaczonym terminie, ogłaszano kolejne dwa przetargi, a następnie ogłaszano rokowania na zbycie nieruchomości,
- sprzedaż i dzierżawy nieruchomości zlokalizowanych w pasie ochronnym były uzgodnione z Dyrektorem UM na mocy porozumienia zawartego 15.03.2016 r., zgodnie z którym porozumienia w sprawach wymienionych w art. 19 pkt 1 ustawy ogn, dotyczące terenów w granicach pasa ochronnego uważa się za uzgodnione, o ile nie dotyczą obszarów leśnych i działek przylegających bezpośrednio do pasa technicznego. Sprzedaż nieruchomości graniczących z pasem technicznym oraz sprzedaż i dzierżawa nieruchomości zlokalizowanych w obrębie pasa technicznego [...] <sup>51</sup> nie były przedmiotem porozumienia z Dyrektorem UM;
- stawki czynszu w przypadku wydzierżawienia nieruchomości w trybie bezprzetargowym były proponowane przez kierownika lub pracownika Sekcji Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości na podstawie zarządzeń Wójta w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego i przedkładane do rozstrzygnięcia przez Wójta. Przy dzierżawach sezonowych brano pod uwagę ceny uzyskiwane w przetargach i w oparciu o nie ustalano wysokość czynszu. W przypadku dzierżaw wieloletnich przedłużanych na kolejne lata, stawki czynszu były waloryzowane o wskaźnik inflacji,
- akta dzierżaw nie zawierały dokumentów wskazujących na wykonanie czynności sprawdzających zgodność korzystania z dzierżawionych nieruchomości z warunkami umów.

(dowód: akta kontroli str. 289-290, 397, 535-602)

Na pytanie w sprawie sposobu informowania, przed przystąpieniem do postępowań, ewentualnych nabywców i użytkowników nieruchomości o warunkach i ograniczeniach korzystania z nieruchomości położonych w pasie nadbrzeżnym, wynikających m.in.

<sup>51</sup> Wylaczono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wylaczenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

z założeń Studium, przepisów ochrony przyrody, miejscowych planów, uzgodnień z Dyrektorem UM Wójt Mielna wyjaśniła, że „tereny w pasie technicznym i ochronnym są dzierżawione i sprzedawane zgodnie z przeznaczeniem określonym w Studium uzgodnionym z Urzędem Morskim. Gmina na większość sprzedawanych działek posiada decyzje o warunkach zabudowy. W przypadku wątpliwości ze strony nabywców, udzielano im wyjaśnień w odpowiednich sekcjach Urzędu”.

(dowód: akta kontroli str. 465)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Na 2013 r. Wójt Mielna nie sporządziła planu wykorzystania zasobu nieruchomości, mimo obowiązku określonego w art. 23 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy ogn.

Wójt Mielna wyjaśniła m.in., że „do budżetu na rok 2013 przedstawiono wykaz nieruchomości do sprzedaży, co można uznać jako plan sprzedaży na 2013 r...”.

(dowód: akta kontroli str. 464)

Wykaz wskazany w powyższym wyjaśnieniu zawierał następujące informacje: położenie, numer powierzchni nieruchomości, w tym powierzchnia do sprzedaży i przewidywana cena sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 761)

Wykaz ten nie spełniał wymogów planu wykorzystania zasobu nieruchomości określonych w art. 23 ust. 1d ustawy ogn, zgodnie z którymi plan wykorzystania zasobu powinien być opracowany na 3 lata i zawierać w szczególności: zestawienie nieruchomości zasobu i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, prognozę dotyczącą m.in. udostępniania nieruchomości zasobu, nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnianiem i nabywaniem nieruchomości, wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i trwałego zarządu, oraz program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

2. Sprzedaż nieruchomości graniczących z pasem technicznym i zlokalizowanych w pasie technicznym, tj. działki [...] w Gąskach, działki [...] w Mielnie, działki [...] w Sarbinowie i dzierżawy nieruchomości zlokalizowanych w pasie technicznym, tj. części działek [...] <sup>52</sup> w Sarbinowie (umowy S/27/2013, S/35/2013, S/36/2013, W/41/2014, W/42/2014, W/43/2014), części działki 178/1 w Sarbinowie (umowy W/47/2013 i W/29/2014 nie była uzgadniana z Dyrektorem UM, mimo obowiązku określonego w art. 19 ust. 2 ustawy ogn.

(dowód: akta kontroli str. 539-589)

Wójt Mielna wyjaśniła, że „wymienione działki były sprzedane na polepszenie warunków zagospodarowania działek zabudowanych bądź przeznaczonych pod zabudowę. Działki te mogą być zagospodarowane tylko łącznie z działkami, którym poprawia warunki zagospodarowania. Ponadto wymienione działki były sprzedawane zgodnie z przeznaczeniem określonym w Studium, które zostało uzgodnione m.in. przez Urząd Morski”. W odniesieniu do dzierżaw nieruchomości w pasie technicznym, Wójt wyjaśniła, że „brak porozumienia z Urzędem Morskim był spowodowany tym, że były to dzierżawy sezonowe, krótkotrwałe, a sposób wykorzystania nieruchomości (np. postawienie stojaka na okulary lub budki z lodami) nie miał wpływu na pas techniczny. W przypadku umów wieloletnich, nieruchomości były wydierżawiane na działalność zgodną z obowiązującym Studium (tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej intensywnej).

(dowód: akta kontroli str. 613)

3. W wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży nie wskazywano terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy ogn, mimo obowiązku określonego w art. 35 ust. 2 pkt 12 tej ustawy (we wszystkich 17 badanych procedurach sprzedaży zakończonych zawarciem umowy),

(dowód: akta kontroli str. 535-568)

<sup>52</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

Wójt Mielna wyjaśniła, że „w wykazach nie wskazywano terminu do złożenia wniosku przez osoby z pierwszeństwem nabycia, ponieważ badanie ksiąg wieczystych nieruchomości przewidzianych do sprzedaży nie wykazało występowania pierwszeństwa nabycia wymienionego ustawie ogn”.

(dowód: akta kontroli str. 434)

NIK stwierdza, że w ustawie ogn nie zostały określone okoliczności uzasadniające odstąpienie od ujęcia wymaganych elementów w wykazach nieruchomości przewidzianych do sprzedaży. Badanie ksiąg wieczystych nie zwalniało z obowiązku wskazania w tych wykazach terminu określonego w art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy ogn.

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

Dokumentacje sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, przeznaczonych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, nie zawierały (poza wydrukami planów działek i ich otoczenia wygenerowanymi z programu informatycznego WebEWID) analiz wskazujących na brak możliwości zagospodarowania zbywanych działek jako odrębnych nieruchomości, tj. uzasadnienia wskazującego na spełnienie warunku sprzedaży bezprzetargowej, określonego w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy ogn. Kwestia ta również nie była referowana radnym na sesjach, na których przedstawiano projekty uchwał w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiących własność Gminy. W uzasadnieniu do projektów uchwał, przedkładanych Radzie przez Wójta Mielna, były zawarte informacje, że przewidziana do sprzedaży działka lub jej część nie może stanowić samodzielnej nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy ogn, jednak bez wskazania na przesłanki sformułowania takiej opinii.

(dowód: akta kontroli str. 614-620)

Wójt Mielna wyjaśniła, że każdorazowo projekt uchwały w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej, przed przedłożeniem Radzie, był opiniowany przez komisję Rady Gminy i wówczas ustnie informowano radnych o braku możliwości zagospodarowania zbywanych działek jako odrębnych nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 434)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

## **4. Nadzór i kontrola nad prawidłowością wykorzystania udostępnianych nieruchomości zlokalizowanych w pasie nadbrzeżnym.**

Opis stanu  
faktycznego

### **4.1 Egzekwowanie warunków wykorzystania udostępnianych nieruchomości.**

Badanie dokumentacji 15 umów wybranych na podstawie osądu kontrolera<sup>53</sup> dotyczących wydzierżawienia i użyczenia nieruchomości gminnych zlokalizowanych na obszarze pasa ochronnego wykazało, że nie zawierała ona materiałów wskazujących na prowadzenie czynności sprawdzających zgodność wykorzystywania nieruchomości z warunkami umów.

(dowód: akta kontroli str. 621)

W toku kontroli przeprowadzono oględziny w zakresie zgodności użytkowania z przeznaczeniem określonym w umowach dzierżawy 5 nw. nieruchomości:

- a) część działki 898 o pow. 40 m<sup>2</sup>, wydzierżawiona na podstawie umowy W/93/2014, z przeznaczeniem na lokalizację budynku gospodarczego,
- b) część działki 558/3 o pow. 64 m<sup>2</sup>, wydzierżawiona na podstawie umowy W/36/2012, z przeznaczeniem na tereny zielone,
- c) działka 36/34 o pow. 129 m<sup>2</sup>, wydzierżawiona na podstawie umowy W/38/2013, z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, na tereny zielone,

<sup>53</sup> W/36/2012, W/60/2012, W/66/2012, W/7/2013, W/2013, W/28/2013, W/38/2013, W/2/2014, W/20/2014, W/36/2014, W/38/2014, W/82/2014, W/87/2014, W/93/2014, umowa użyczenia zawarta 7.04.2014 r. z Klubem Sportowym „Fala Hen” w Sarbinowie.

- d) działka 867/7 o pow. 8.652 m<sup>2</sup>, wydierżawiona na podstawie umowy W/28/2013 na prowadzenie działalności handlowo-usługowej i parkingu,
- e) część działki 920/3 o pow. 4.978 m<sup>2</sup>, wydierżawiona na podstawie umowy W/20/2014 z przeznaczeniem pod lokalizację obiektów handlowych.

W wyniku oględzin stwierdzono, że nieruchomości były wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowach dzierżawy, z wyjątkiem części działki [...] <sup>54</sup> wydierżawionej na podstawie W/20/2014, na której posadowiono obiekt nieprzewidziany w umowie, tj. „dom do góry nogami”.

(dowód: akta kontroli str. 622, 627-628)

W dniu 30.04.2015 r. Wójt Mielna skierowała do dzierżawcy części działki 920/3 pismo wzywające do złożenia wyjaśnienia w sprawie posadowienia obiektu nieprzewidzianego warunkami umowy dzierżawy.

(dowód: akta kontroli str. 464)

#### **4.2. Dochodzenie należności Gminy z tytułu sprzedaży i udostępnienia nieruchomości.**

Badanie 32 umów sprzedaży i dzierżawy zawartych i obowiązujących w latach 2013-2015 (do 31.03.), wymienionych w punkcie 3.3.1. niniejszego wystąpienia pokontrolnego, wykazało, że w 30 przypadkach zapłata ceny sprzedaży lub czynszu dzierżawnego były wniesione w terminach ustalonych w umowach. W 2 przypadkach zapłaty po terminie, kontrahenci zostali obciążeni odsetkami za zwłokę, które zostały uregulowane.

(dowód: akta kontroli str. 535-598, 634-646)

#### **4.3. Skargi i doniesienia w sprawach dotyczących prawidłowości wykorzystania nieruchomości oraz wydawania decyzji administracyjnych z zakresu zagospodarowania przestrzennego.**

4.3.1. W badanym okresie w prowadzonym w Urzędzie „Rejestrze skarg” odnotowano łącznie 14 skarg, z czego 2 skargi dotyczyły zagadnień gospodarowania nieruchomościami. W zakresie prawidłowości i sposobu wydawania decyzji dotyczących warunków zabudowy oraz decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego skarg nie odnotowano.

(dowód: akta kontroli str. 335–341)

Dwie skargi, złożone odpowiednio w 2013 r. i 2015 r. dotyczyły gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi zasób Gminy. Skarga złożona 24.09.2013 r., skierowana do Wójta Mielna dotycząca braku informacji w sprawie organizacji przetargu na sprzedaż działek nr [...] i [...] <sup>55</sup> w Mielnie rozpatrzona została w terminie, a odpowiedzi skarżącemu udzielono pismem z 07.10.2013 r. Skarga uznana została za bezzasadną.

W dniu 19.01.2015 r. do Rady skierowana została skarga w sprawie niewyrażenia zgody przez Wójta na zawarcie umowy dzierżawy części działki [...] <sup>56</sup> położonej w Mielnie. Badania jej zasadności, przeprowadzone przez Komisję Rewizyjną Rady Gminy wykazało, że skarżący wystąpił do Wójta z wnioskiem o wydierżawienie na okres 10 lat części ww. działki z przeznaczeniem na ogród zimowy. Mimo zgody Rady i pozytywnej opinii Rady Sołeckiej w Mielnie, w związku z protestami współlokatorów na lokalizację ogródka zimowego, Wójt Mielna mając na uwadze utrzymanie dobrosąsiedzkich stosunków mieszkańców budynku, podjęła decyzję o niewyrażeniu zgody na dzierżawę tej działki. Komisja Rewizyjna nie dopatrzyła się uchybień w postępowaniu Wójta i wniosła o uznanie skargi za bezzasadną. Po rozpatrzeniu wniosku Komisji Rewizyjnej w dniu 5.02.2015 r. Rada uznana została skargę za bezzasadną. Skarżącemu udzielono odpowiedzi 9.02.2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 342–358)

<sup>54</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>55</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>56</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

4.3.2. W związku ze złożoną do NIK skargą dotyczącą wydania warunków zabudowy dla działek nr: [...] <sup>57</sup> w Mielnie badaniem objęto decyzję RG.I.2.7331-160/09 z 15.12.2009 r. o warunkach zabudowy działki nr [...] <sup>58</sup> w Mielnie, w tym m.in. sporządzoną analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, tj. analizę funkcji i cech zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu (w brzmieniu obowiązującym w chwili wydawania decyzji). Biegła badająca prawidłowość postępowania w związku z wydaniem tej decyzji w sporządzonym Sprawozdaniu wskazała m.in., że mimo braku merytorycznego uzasadnienia przyjętych ustaleń w decyzji o warunkach zabudowy tej działki (obszar wzięty do analizy znacząco przekraczający 50 m oraz 3-krotną szerokość działki) nie zostały naruszone przepisy dotyczące ustalenia zasad zagospodarowania terenu i parametrów nowej zabudowy, określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>59</sup>. Z rysunku załączonego do ww. analizy wynika, że szerokość frontu działki ustalono na 73 m, z każdego jej narożnika zaznaczono kołami obszar minimalny (promień 219 metrów). W kilku miejscach granice obszaru objętego analizą znajdują się ponad 219 m licząc od granicy wyznaczonej przez okręgi, czyli miejscami granica analizy – licząc od narożników działki – wynosi ponad 450 m. Tym samym Biegła wykazała, że taki obszar wzięty do analizy, stanowiący podstawę sporządzenia projektu decyzji o warunkach zabudowy działki nr [...] <sup>60</sup>, przekraczający znacznie 50 m oraz 3-krotną szerokość frontu działki, nie ma żadnego uzasadnienia biorąc pod uwagę ład przestrzenny.

Ponadto Biegła wskazała, że w zestawieniu cech zabudowy działek w obszarze analizowanym (stanowiącym załącznik do ww. analizy) wymieniono największą wysokość zabudowy na działce nr [...] <sup>61</sup>, wynoszącą 21 m dla 6 kondygnacji oraz na kilku działkach - wynoszącą 19 m.

(dowód: akta kontroli str. 763-792)

#### **4.4. Zakresy działania i obowiązki pracowników zajmujących się planowaniem, gospodarką przestrzenną i gospodarowaniem nieruchomościami.**

W badanym okresie prowadzenie całości spraw związanych z planowaniem przestrzennym, prawem budowlanym, geodezją, ochroną gruntów, gospodarką gruntami, sprzedażą i udostępnianiem lokali oraz rolnictwem należało do zakresu działania Sekcji Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości, zgodnie z regulaminem organizacyjnym, wprowadzonym zarządzeniem Wójta Mielna z 31.01.2012 r., zmienionym zarządzeniami z 27.03.2013 r. i z 10.07.2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 359–364)

Zadania objęte niniejszą kontrolą były wykonywane przez 8 pracowników zatrudnionych w 2 komórkach organizacyjnych Urzędu:

- zadania związane z gospodarką przestrzenną wykonywało 4 pracowników, a zadania dotyczące gospodarki nieruchomościami gruntowymi należały do 3 pracowników Sekcji Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości,
- zadania z zakresu gospodarowania lokalami i obiektami budowlanymi wykonywał pracownik zatrudniony w Sekcji Inwestycji Referatu Infrastruktury Komunalnej.

W zakresach czynności przyjętych przez pracowników ww. Sekcji, w sposób szczegółowy opisano należące do nich zadania merytoryczne i związane z ich realizacją obowiązki. Do zakresu czynności kierowników poszczególnych Sekcji, poza wykonywaniem zadań merytorycznych, przypisano uprawnienia wynikające z funkcji pełnionego nadzoru, w tym m.in. kontrolę wypełniania obowiązków przez podległych pracowników oraz dbałość

<sup>57</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>58</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>59</sup> Dz. U. Nr 164, poz. 1588.

<sup>60</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

<sup>61</sup> Wyłączono dane. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip. Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie osoby fizycznej

o dyscyplinę pracy. W zakresach czynności nie została formalnie uregulowana sprawa zastępstw pracowników na poszczególnych stanowiskach. Liczba pracowników zatrudnionych w związku z obsługą zadań z zakresu planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami zapewniała właściwą realizację tych zadań.

(dowód: akta kontroli str. 365–379)

Decyzje administracyjne w sprawach objętych niniejszą kontrolą wydawane były przez Wójta Mielna lub przez Sekretarza Gminy na podstawie zarządzenia Wójta z 13 grudnia 2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 380–382)

#### 4.5. Funkcjonowanie systemu kontroli zarządczej.

4.5.1. W celu zapewnienia funkcjonowania kontroli zarządczej w Urzędzie zostały wprowadzone procedury i zasady określone zarządzeniem Wójta z dnia 13.09.2012 r. w sprawie usystematyzowania zasad i procedur składających się na kontrolę zarządczą, wydanym na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>62</sup>. W zarządzeniu określono m.in. zasady i sposoby: działania zgodnie z obowiązującymi standardami, określania mierników oraz ich monitorowania, zarządzania ryzykiem, przeprowadzania samooceny.

(dowód: akta kontroli str. 647-674)

Zarządzeniem określono funkcje stałe Urzędu (misję jednostki), obejmujące m.in. gospodarkę nieruchomościami, dla której plan i jego realizacja w badanym okresie przedstawiały się następująco:

| Zadanie                          | Miernik (tys. zł)  | Sposób realizacji                                                     | Realizacja |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| 2013 r.                          |                    |                                                                       |            |
| Dzierżawa wieloletnia i sezonowa | 501,0              | Przygotowanie procedury dzierżawy w drodze przetargu i bezprzetargowo | 636,6      |
| Sprzedaż nieruchomości           | 3.151,0 / 1.100,0* | Organizowanie przetargów na sprzedaż nieruchomości                    | 1.478,7    |
| 2014 r.                          |                    |                                                                       |            |
| Zarządzanie opłatą adiacencką    | 60,0               | Wydanie decyzji ustalających opłatę adiacencką                        | 119,9      |
| Dzierżawa nieruchomości          | 520,0              | Dzierżawa nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym       | 818,0      |
| 2015                             |                    |                                                                       |            |
| Zarządzanie opłatą adiacencką    | 50,0               | Wydanie decyzji ustalających opłatę adiacencką                        |            |
| Dzierżawa nieruchomości          | 500,0              | Dzierżawa nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym       |            |
| Sprzedaż nieruchomości           | 800,0              | Sprzedaż w trybie przetargowym i bezprzetargowym                      |            |

\* - monitoring przeprowadzony w II i III kwartale 2013 r. wykazał niski wskaźnik realizacji (odpowiednio 15% i 31%), co spowodowało korektę planu.

(dowód: akta kontroli str. 399-426)

Terminy składania kwestionariuszy i formularzy wprowadzonych ww. zarządzeniem zostały określone w zarządzeniu wewnętrznym Wójta z dnia 20.06.2013 r. w sprawie realizacji procedur kontroli zarządczej.

(dowód: akta kontroli str. 425)

Wymagane dokumenty dla funkcji „gospodarka nieruchomościami”, tj. formularze planów zadań i celów, formularze realizacji zadań i celów, kwestionariusze identyfikacji i analizy ryzyka, rejestry ryzyka i plany zarządzania ryzykiem, formularze wyników monitorowania realizacji zadań i celów były sporządzane zgodnie z zasadami i na wzorach określonych zarządzeniami Wójta Mielna.

(dowód: akta kontroli str. 398-426)

<sup>62</sup> Dz.U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.

4.5.2. Działalność Urzędu w zakresie objętym niniejszą kontrolą nie była przedmiotem badań audytu ani kontroli wewnętrznej lub zewnętrznej.

(dowód: akta kontroli str. 675)

Ustalono  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

W badanym okresie pracownicy Urzędu nie dokumentowali czynności sprawdzających prawidłowość wykorzystywania udostępnionych nieruchomości przez dzierżawców i użytkowników.

(dowód: akta kontroli str. 569-598, 621)

Wójt wyjaśniła, że udostępnione nieruchomości były sprawdzane w zakresie zgodności ich wykorzystywania. Ponieważ stwierdzono, że nieruchomości były użytkowane zgodnie z umowami, nie sporządzono notatek służbowych.

(dowód: akta kontroli str. 465)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

## **5. Nadzór nad MOSiR, realizującym zadania w imieniu Gminy w zakresie zarządzania nieruchomościami.**

Zgodnie ze Statutem MOSiR (samorządowego zakładu budżetowego) przedmiotem działania tej jednostki było m.in. gospodarowanie nieruchomościami gminnymi i lokalami użytkowymi (§ 2 pkt 2), realizowane poprzez wynajmowanie i wydzierżawianie nieruchomości oraz lokali użytkowych znajdujących się w trwałym zarządzie lub administrowaniu MOSiR (§ 3 pkt 10).

(dowód: akta kontroli str. 694–697)

Nieruchomości Skarbu Państwa, tj. nieruchomości przekazane Gminie przez Starostę Koszalińskiego umową dzierżawy z 30.04.2014 r. (plaże morskie, zejścia na plaże, promenady nadmorskie, tereny nieleśne pasa technicznego z wyłączeniem wydmy, gruntów leśnych, morskich wód wewnętrznych) oraz przekazane umową użyczenia z 16.05.2014 r. przez Dyrektora UM Wójt Mielna przekazała w administrowanie MOSiR, zawierając w tej sprawie dwie umowy, odpowiednio 6 i 22.05.2014 r. (poprzednio obowiązki i uprawnienia dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z porozumieniem zawartego ze Starostą 27.04.2012 r. Wójt Mielna przekazała MOSiR umową z 15.05.2012 r.).

(dowód: akta kontroli str. 481–490, 693, 491–500, 501–503)

Stosownie do § 4 pkt 1 Statutu, nadzór nad działalnością MOSiR sprawuje Rada Gminy, natomiast w § 10 pkt 1 Statutu określono, że kontroli MOSiR dokonuje Rada oraz Wójt Mielna.

(dowód: akta kontroli str. 695 i 697)

W wyjaśnieniach złożonych z sprawie pełnionego przez Radę Gminy nadzoru nad działalnością MOSiR w latach 2013–2015 (I kwartał), przewodniczący Rady Gminy Tadeusz Jarząbek stwierdził m.in., że „w latach 2013–2015 Rada Gminy Mielno nie dokonywała kontroli działalności MOSiR”.

(dowód: akta kontroli str. 701)

W związku z pytaniem o sposób sprawowania nadzoru nad realizacją przez MOSiR obowiązków dotyczących administrowania nieruchomościami Wójt Mielna wyjaśniła: „każdorazowo MOSiR w przypadku dzierżaw przetargowych i bezprzetargowych występował do Wójta Gminy Mielno o opinię w sprawie zatwierdzenia lokalizacji i stawek czynszu dzierżawnego”.

(dowód: akta kontroli str. 433, 435)

Ponadto Sekretarz Gminy z upoważnienia Wójta wyjaśnił, że MOSiR występując do Wójta o opinię jest kontrolowany na bieżąco w zakresie prawidłowego przeznaczenia

nieruchomości do dzierżawy, stawek czynszu dzierżawnego oraz cen wywoławczych do przetargów. Wyjaśniający wskazał, że w większości przypadków dzierżawy gruntów występują w przetargach nieograniczonych, tylko w określonych okolicznościach są to dzierżawy bezprzetargowe.

(dowód: akta kontroli str. 702, 705)

Z informacji uzyskanej od Dyrektora MOSiR, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>63</sup>, w sprawie zasad udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa wynika, że MOSiR stosował zasadę jawności poprzez ogłoszenie wykazu nieruchomości planowanych do wydzierżawienia w swojej siedzibie oraz na stronie internetowej [www.mosir-mielno.bip.net.pl](http://www.mosir-mielno.bip.net.pl). Powiadomienia o wykazach zamieszczane były w formie ogłoszeń w dzienniku „Głos Koszaliński”. Wysokość czynszu za nieruchomości wydzierżawione w trybie bezprzetargowym była ustalana na podstawie analizy rynku oraz potrzeb MOSiR, przy czym wysokość czynszu nie była najważniejszym kryterium, np. w przypadku wydzierżawiania mało atrakcyjnych niegenerujących zysków toalet.

(dowód: akta kontroli str. 603-605)

#### Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

### IV. Wnioski

#### Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o:

1. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku łącznego spełniania warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu.
2. Uzgadnianie z Dyrektorem Urzędu Morskiego decyzji o warunkach zabudowy w przypadku inwestycji zlokalizowanych w pasie ochronnym.
3. Dokonywanie porozumień z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Słupsku w przypadkach sprzedaży nieruchomości graniczących z pasem technicznym i zlokalizowanych w pasie technicznym i udostępniania nieruchomości zlokalizowanych w pasie technicznym.
4. Określanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

### V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach: jeden dla Wójta Gminy Mielno, drugi do akt kontroli.

#### Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 ustawy o NIK, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie.

<sup>63</sup> Dz.U. z 2012 r. poz. 82 ze zm. dalej: ustawa o NIK.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania  
uwag i  
wykonania  
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Szczecin, dnia        lipca 2015 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie

Kontroler

Ewa Róg  
Główny specjalista k. p.