

Projekt

z dnia 29 lipca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 14 lipca 2025 r.

w sprawie zgody na zwrot nieruchomości

Na podstawie § 6 ust. 2 uchwały nr XLVIII.488.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2023 r. poz. 17 i 1417) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na dokonanie zwrotu do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa działki położonej w obrębie 0001 Ełk 1 nr 15/8 o pow. 0,5995 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ełku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OL1E/00012943/2.

2. Nieruchomość gruntowa podlegająca zwrotowi była przedmiotem umowy nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy miasta Ełk aktem notarialnym rep. A nr 1103/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 r.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Miasto Elk aktem notarialnym rep. A nr 1103/2015 z 11.04.2015 r. przejęło nieodpłatnie od Agencji Nieruchomości Rolnych (obecny następca prawny - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) nieruchomość Skarbu Państwa oznaczoną w obrębie 0001 Elk 1 jako działka nr 15/8 o pow. 0,5995 ha. Przejęcie nastąpiło z przeznaczeniem na cel związany z realizacją inwestycji infrastrukturalnej służącej wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie kultury fizycznej – planowany do realizacji obszar zieleni z placem zabaw oraz boiskami, ogólnodostępna plaża z pomostem i urządzeniami towarzyszącymi, tj.: wypożyczalnia sprzętu wodnego, toalety, natryski. Zbywający zastrzegł, że w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez gminę miasto Elk przekazanej nieruchomości na inny cel niż określony w ww. umowie, przed upływem 10 lat, licząc od dnia zawarcia umowy notarialnej, wystąpi do miasta Elku z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości.

W styczniu 2025 roku pracownicy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa przeprowadzili kontrolę zagospodarowania działki nr 15/8. W trakcie kontroli miasto Elk informowało, że zagospodarowanie turystyczne działki jest jednym z priorytetowych zadań rozwojowych miasta Elku. Znajduje to odzwierciedlenie w Strategii Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Elku 2030, w której teren ten jest elementem przedsięwzięcia strategicznego PS8. Wzmocnienie i wykorzystanie ekopotencjału jezior MOF Elku do rozwoju turystyki aktywnej – P2. Zagospodarowanie północnego płosa brzegu Jeziora Elckiego dla rozwoju ekoturystyki (beneficjent: Gmina Miasto Elk). Opis planowanego projektu: Brzeg północnego płosa Jeziora Elckiego jest najsłabiej zagospodarowaną i urządzoną częścią jeziora, pomimo że cechuje się najlepszą dostępnością z punktu widzenia użytkowników i mieszkańców miasta. Teren wymaga urządzenia na potrzeby rozwoju turystyki – planowane jest wybudowanie pomostu, stancji wodnej, slipów oraz miejsc dla wędkarzy. Ponadto informuję, iż miasto Elk umową z 04.10.2024 r. zleciło opracowanie wariantowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, użytkowej i technicznej zagospodarowania terenu działki numer 15/8 obręb 0001 Elk.

Głównym celem koncepcji było stworzenie atrakcyjnej i bezpiecznej przestrzeni publicznej służącej aktywnej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców Elku. Opracowanie odnosi się do wartości przyrodniczych opartych o występujące na terenie zróżnicowane zbiorowiska roślinne i zamieszkujące je zwierzęta. W zakres robót związanych z przedmiotem inwestycji wchodzi wprowadzenie elementów zagospodarowania takich, jak m.in. palenisko z miejscem do siedzenia, nowy pomost w kształcie litery T oraz innych elementów małej architektury.

Realizacja założeń powyższej koncepcji byłaby kontynuacją wieloletniego procesu rekultywacji obszarów w sąsiedztwie jeziora Elckiego w ramach, której wybudowana została promenada pieszo-rowerowa, powstały restauracje i obiekty noclegowe, plaża miejska, Centrum Edukacji Ekologicznej, w wyniku czego tereny te skoncentrowały życie turystyczne miasta. Zagospodarowanie na potrzeby publicznej rekreacji pozostałych pustych przestrzeni w tym obszarze wpisuje się w program rewitalizacji miasta Elku.

Powyższa argumentacja nie znalazła zrozumienia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, który stwierdził, że działka nr 15/8 nie została zabudowana zgodnie z umową i zażądał od gminy miasta Elk zwrotu aktualnej wartości pieniężnej niniejszej nieruchomości. Zgodnie z operatem szacunkowym z 13.06.2025 r. sporządzonym przez Panią Katarzynę Konopkę – Dudulską – wartość netto nieruchomości wynosi 2 248 000,00 zł.

Miasto Elk rozpoczęło rozmowy (odbyły się spotkania i przeprowadzona została obszerna korespondencja), o rozważenie przez KOWR odstąpienia od żądania zwrotu wartości pieniężnej i rozważenie możliwości zwrotu działki nr 15/8 (taką możliwość dają obowiązujące przepisy). W wyniku przeprowadzonych rozmów KOWR odstąpiła od tego żądania zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości i przychyliła się do rozwiązania prowadzącego do zwrotu przez gminę miasto Elk działki nr 15/8 do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zwrot nastąpi w formie aktu notarialnego, a koszty związane z zawarciem tej umowy poniesie gmina miasto Elk.

Jednym z dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego jest uchwała Rady Miasta Elku wyrażająca zgodę na dokonanie zwrotu nieruchomości.

Projekt uchwały został przygotowany przez Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami, zaopiniowany pod względem formalno-prawnym przez Biuro Prawne w Wydziale Nadzoru Urzędu Miasta Elku oraz legislacyjno-redakcyjnym przez sekretarza miasta.