

PROTOKÓŁ
z posiedzenia Komisji Gospodarki Przestrzennej i Inwestycji
Rady Miejskiej w Nowej Dębie
w dniu 8 czerwca 2015 r.

Posiedzenie odbyło się w sali narad Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba. W posiedzeniu udział wzięli członkowie komisji oraz osoby zaproszone do udziału, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik do protokołu. Posiedzenie otworzył Przewodniczący Tomasz Gazda, który powitał wszystkich uczestniczących, a następnie przedstawił proponowany porządek posiedzenia:

1. Powitanie i otwarcie.
2. Przyjęcie porządku posiedzenia.
3. Omówienie zadań Gminy w zakresie budownictwa mieszkalnego.
4. Opinia w sprawie wezwania do usunięcia naruszenia prawa w związku z podjęciem uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie.
5. Zamknięcie posiedzenia.

Ad. 2.

Przewodniczący Tomasz Gazda na podstawie listy obecności stwierdził obecność 8 członków komisji oraz stwierdził prawomocność opinii i wniosków podejmowanych na posiedzeniu. Przedstawiony przez przewodniczącego porządek posiedzenia wraz z wnioskiem, został przyjęty przez komisję.

Ad. 3.

Przewodniczący komisji oddał głos burmistrzowi miasta i gminy Wiesławowi Ordonowi, który przytaczając obowiązujące przepisy prawa powiedział, że jednym z podstawowych zadań władz publicznych, jest prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. W szczególności ma to się przejawiać w przeciwdziałaniu bezdomności, wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieraniu działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Dodał, że Gmina musi zgromadzić własny zasób mieszkaniowy i zarządzać nim w taki sposób, aby jak najlepiej zaspokajał on potrzeby rodzin, których nie stać na własne mieszkania. Powiedział, że w Nowej Dębie od wielu lat budownictwo komunalne nie jest realizowane, a będące w posiadaniu gminy lokale komunalne w 2/3 zostały wykupione przez najemców. Następnie burmistrz przybliżył sposoby realizacji zapisów ustawowych o tworzeniu mieszkaniowego zasobu gminy tj. poprzez;

- budownictwo komunalne,
- koncesja na roboty budowlane lub usługi poprzez dewelopera,
- towarzystwa budownictwa społecznego /TBS/.

Dalej poinformował o działaniach podejmowanych w tym zakresie w poprzedniej kadencji. Jak poinformował burmistrz, przy rosnącym zapotrzebowaniu na mieszkania komunalne, a coraz mniejszym odzysku, ówczesny samorząd opowiedział się za podjęciem zorganizowanych działań w celu budowy budynku wielorodzinnego. Propozycją jaką przedstawił burmistrz jest realizacja tego zadania przez własny podmiot: np. przez towarzystwo budownictwa społecznego (TBS) – spółkę prawa handlowego lub PGKiM. Następnie poinformował, że pierwszy blok powstałby w miejscu po starej kotłowni. Byłby to blok dwuklatkowy, na ok. 20-24 mieszkania. Z doświadczeń innych TBS-ów wynika, że część mieszkań powinna być przeznaczona na wynajem, część zaś do sprzedaży na rynku pierwotnym. Takie rozwiązanie daje szansę na podejmowanie kolejnych projektów. Dodał, że czynsz w takim budownictwie winien pokrywać koszty działalności TBS-u i zaciągniętego kredytu na budowę. Pierwszeństwo w najmie winni

mieć najemcy obecnie zajmowanych lokali komunalnych, którzy opuściliby swoje lokale, udostępniając je tym, którzy na nie oczekują, a nie mają środków na czynsz w TBS-ie. Następnie poinformował, że na dzień dzisiejszy działania w tej sprawie uległy spowolnieniu, gdyż w II połowie roku Urząd Marszałkowski będzie dysponował bardziej szczegółowymi informacjami dla gmin dotyczącymi wsparcia tych przedsięwzięć w ramach regionalnych programów operacyjnych (RPO), ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Po informacji burmistrza przewodniczący otworzył dyskusję, w której głos zabrali; Marzena Chmielowiec zapytała jaki jest realny czas przystąpienia do budowy budynku. Burmistrz odpowiedział, że ogłoszenie naboru wniosków na 2016 rok może rozpocząć się pod koniec br. Dodał jednocześnie, że urząd jest w posiadaniu projektu technicznego i gruntu pod budynek o wartości ok. 200 tys.zł.

Marek Ostapko powiedział, że w gminie jest dwóch deweloperów, którzy mogliby budować budynki jednakże, jak powiedział, problem od 4 lat jest *zagadywany* przez władze, a oczekiwane jest uwolnienie gruntów, sprzedaż w drodze przetargu i stworzenie możliwości budowy bloku.

Burmistrz przypomniał, że stan prawny gruntu pod budynek przy ulicy Krasickiego został uregulowany w 2012 roku, po czym przystąpiono do opracowania dokumentacji technicznej budynku. Dodał, że teren został wskazany przez poprzedni samorząd, w którym M. Ostapko sprawował mandat radnego. W przypadku złożenia oferty przez dewelopera, gmina posiada grunty przy ulicy Leśnej. Ponadto po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północ również pojawią się możliwości realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Następnie Paweł Grzęda powiedział, że z wnioskiem o teren przy ul. Krasickiego zwrócił się w 2010 roku i od tego czasu odczuwa brak woli ze strony samorządu, a burmistrzowie blokują tereny pod budowę. Ponadto uważa, że blok w ramach TBS-u nie powstanie. Dalej powiedział, że posiada koncepcję osiedla przy ulicy Leśnej, gdzie mogłyby powstać trzy małe budynki i wyraził zainteresowanie tym terenem.

Z-ca burmistrza Zygmunt Żołądź pokrótce przedstawił jak przebiegały rozmowy z p. Grzędą od 2010 roku w kwestii budowy budynku mieszkalnego, a odnośnie terenów przy ulicy Leśnej przypomniał o działaniach ówczesnego radnego M. Ostapko w kierunku budowy komisariatu na nieruchomościach przy ul. Leśnej.

Tomasz Dziemianko uważa, że należy stworzyć możliwości dla dewelopera zmierzające do przystąpienia do budowy budynku mieszkalnego przy ul. Leśnej. Również Andrzej Wołosz opowiedział się za przeznaczeniem terenów przy tej ulicy pod budownictwo.

Tomasz Gazda nadmienił, że według ustaleń poprzedniego samorządu tereny przy ul. Leśnej miały stanowić zabezpieczenie kredytu bankowego na budowę budynku przy ul. Krasickiego.

Paweł Grzęda wyraził także zainteresowanie działką na której mógłby stanąć budynek mieszkalny przy ulicy Szkolnej w pobliżu przedszkola nr 1, gdzie uprzednio rozważana była lokalizacja komisariatu i zaproponował, aby gmina opracowała koncepcję zagospodarowania tego terenu.

Wobec akceptacji projektu P. Grzędy Burmistrz powiedział, że oczekuje ze strony przedsiębiorcy wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, po czym wszczęte zostaną dalsze czynności w tej sprawie. Barbara Duda powiedziała, że czas niezbędny do przeprowadzenia procedury przetargowej może wynieść ~0,5 roku.

Podsumowując dyskusję przewodniczący Tomasz Gazda powiedział, że skoro jest wola komisji w kwestii uwolnienia terenu pod budownictwo oraz chęć dewelopera do podjęcia działań w kierunku budowy budynku, w lipcu zostanie zorganizowane posiedzenie w temacie rozwoju tych działań oraz informacji burmistrza Urzędu Marszałkowskiego w sprawie wsparcia przedsięwzięć ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

Ad. 4.

Barbara Duda kierownik ref. Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości przedstawiła wniosek Kancelarii Adwokackiej z Kolbuszowej wzywający do usunięcia naruszenia prawa w związku z podjęciem przez Radę Miejską uchwały w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Leśnej w Nowej Dębie.

Następnie przedstawiła uzasadnienie do wniosku, w którym poinformowała, iż został złożony w imieniu Firmy Handlowej „B.J.M” Jerzy Mikołajczyk Spółka Jawna, Jerzego Mikołajczyka, Barbarę Mikołajczyk reprezentowanych przez pełnomocnika Annę Pietras z Kancelarii Adwokackiej w Kolbuszowej. Następnie poinformowała komisję, że uchwała narusza interes firmy w zakresie trzech ustaleń projektu zmiany nr 3:

- zmiany linii zabudowy poprzez ustalenie nowej granicy na wysokości 20 m od drogi krajowej, co uniemożliwi firmie rozwój działalności gospodarczej,
- zmiany linii zabudowy poprzez ustalenie nowej granicy na wysokości 18 m od drogi gminnej (Cegielnianej), co również ogranicza możliwość korzystania z prawa własności i uniemożliwi rozbudowę o budynek od strony południowo-zachodniej,
- zmiana planu w kwestii zapisu ustalającego możliwość zabudowy przez sąsiadów bezpośrednio przy granicy działki, pozostaje niezgodna z przepisami p.pożarowymi.

Następnie Przewodniczący udzielił głosu stronom.

Tadeusz Gęgotek zwrócił uwagę, że działanie firmy „B.J.M” spowoduje, że rozwój jego firmy zostanie zablokowany. Obecne zapisy planu uniemożliwią rozbudowę budynku firmy Ferrum w stronę drogi krajowej. Ponadto zapis mówiący o możliwości budowy w granicy działki jest wątpliwy, gdyż muszą być spełnione przepisy p.pożarowe, ponieważ budynek karczmy stanowi zabudowę drewnianą.

Paweł Mikołajczyk powiedział, że jego wniosek o zmianę w planie dotyczył dopuszczalnej wysokości zabudowy istniejącego budynku w celu rozwinięcia bazy hotelowej. Zwrócił również uwagę na zapisy dotyczące możliwości rozbudowy obiektów na działkach sąsiednich w tzw. granicy zwracając uwagę, że bezwzględnie muszą być przestrzegane względy bezpieczeństwa pożarowego poprzez zachowanie odległości wynikających z przepisów p.pożarowych.

Barbara Duda wyjaśniła, że plan posiada w tym zakresie uzgodnienia odpowiednich instytucji.

Następnie wywiązała się wymiana zdań pomiędzy stronami podczas której obaj panowie stwierdzili, że nie ma pomiędzy nimi konfliktu oraz, że nie od nich wyszły sprawy, które znalazły się w zmianie planu i aktualnie są przedmiotem dyskusji.

Dalej P. Mikołajczyk wskazywał, że zapisy w zmianie planu stanowią istotne naruszenia jego interesu prywatnego i stoją w sprzeczności z przepisami obowiązującego prawa.

Kolejno głos zabrał burmistrz Wiesław Ordon, który powiedział, że inicjatywa zmiany planu pochodzi od p. Mikołajczyka oraz poinformował o przebiegu rozmów oraz podjętych wspólnie ustaleniach. Dodał, że urząd wyszedł naprzeciw oczekiwaniom przedsiębiorcy w kwestii rozbudowy hotelu i w tym etapie nie było żadnych zarzutów ze strony p. Mikołajczyka do momentu zmiany planu. Do uwag zgłoszonych przez P. Mikołajczyka ustosunkował się również z-ca burmistrza Zygmunt Żołądź

Andrzej Wołosz zaproponował, aby przed wydaniem opinii do projektu uchwały w sprawie wezwania do rozpatrzenia naruszenia prawa, komisja udała się w teren celem zapoznania się z sytuacją na miejscu. Komisja przystała na propozycję.

Ad. 5.

Po wyczerpaniu porządku posiedzenia Przewodniczący komisji ogłosił jego zamknięcie.

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI
Tomasz Gazda

Protokół sporządziła:
Elżbieta Goclan