PROTOKÓŁ NR 9/2016

Z POSIEDZENIA KOMISJI GOSPDARKI MIEJSKIEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA RADY MIASTA WŁOCŁAWEK
z dnia 9 czerwca 2016 roku
pod przewodnictwem radnego Pana Dariusza Jaworskiego,
które odbyło się w siedzibie Urzędu Miasta Włocławek sala 302

W obradach udział wzięli:

- radny Dariusz Jaworski
- radny Jarosław Chmielewski
- radny Stanisław Krzemieniewski
- radna Andrzej Pałucki
- radny Stanisław Wawrzonkoski
- radny Krzysztof Kukucki

Proponowany porządek obrad:

1. Sprawy organizacyjne:
   - otwarcie posiedzenia
   - stwierdzenie quorum
   - przyjęcie protokołu nr 8/2016 z dnia 25 maja 2016r.
   - zmiany porządku obrad
2. Rozpatrzenie skargi Pani , Pana , Pana , Pana , Pani na działalność Prezydenta Miasta Włocławek oraz wypracowanie przez Komisję stanowiska w przedmiocie zasadności zarzutów podnoszonych przez strony skarżące.
3. Wolne wnioski i zapytania.
4. Zakończenie obrad Komisji.

Ad. 1

Sprawy organizacyjno-porządkowe.

W posiedzeniu, któremu przewodniczył radny Dariusz Jaworski Przewodniczący Komisji Gospodarki Miejskiej i Ochrony Środowiska udział wzięli członkowie Komisji oraz goście wg listy obecności stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

O godzinie 14^{00} Przewodniczący otworzył obrady Komisji VII kadencji Rady Miasta, po powitaniu członków Komisji oraz gości poinformował, iż zgodnie z listą obecności w chwili obecnej w posiedzeniu uczestniczy sześcioro członków Komisji, co wobec składu wynoszącego dziewięcioro radnych stanowi quorum i pozwala na podejmowanie prawomocnych decyzji.

Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie protokół Nr 8/2016 z dnia 25 maja 2016 roku, który był do wglądu dla radnych w Biurze Rady Miasta.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w obecności sześcioro członków Komisji za przyjęciem w/w protokołu członkowie Komisji opowiedzieli się pozytywnie, jednomyślnie.

Następnie Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie porządek obrad.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w obecności sześcioro członków Komisji za przyjęciem porządku obrad, członkowie komisji opowiedzieli się pozytywnie, jednomyślnie.

Ad. 2

Rozpatrzenie skargi Pani , Pana , Pana , Pana , Pani na działalność Prezydenta Miasta Włocławek oraz wypracowanie przez Komisję stanowiska w przedmiocie zasadności zarzutów podnoszonych przez strony skarżące.

Przewodniczący oddał głos Pani która w imieniu pozostałych osób wnoszących skargę przedstawi stanowisko strony skarżącej.

Całość sprawy zaczęła się od tego, że wygraliśmy przetarg w którym było ogłoszenie na 7 miejsc garażowych. W późniejszym czasie zostały oddane rzekomo dokumenty do Wydziału Urbanistyki bo prawdopodobnie będzie 9 miejsc pod garaże, sprawa ta zaczęła się od 13 sierpnia ubiegłego roku. W końcu został ogłoszony przetarg bo stwierdzono, że jest nas za dużo. Był on ogłoszony na siedem miejsc, który min. my go wygraliśmy. Została podpisana z nami umowa dzierżawy, którą opłacamy i złożyliśmy zgłoszenie na realizację postawienia garażu i wtedy dowiadujmy się, że na 1260 metach może stać 4,5 garażu czego nam nikt wcześniej nie powiedział. Nikt nas nie powiadomił jakie musimy ponieść koszty związane z realizacją inwestycji w procesie uzyskania pozwolenia na budowę, że potrzebne są nowe plany, o tej zaistniałej sytuacji nie zostaliśmy powiadomieni. Rozmawialiśmy z osobami, które już mają garaż na tej działce i płacą 25 zł z vatem. My podnieśliśmy tą kwotę, maja wylicytowana kwota w czasie przetargu zakończyła się na 53 zł. W tej chwili nie możemy postawić garaży, gdyż jest odmowa. Rozumiemy, że są takie przepisy tylko pytam kto dopuścił do tego nie powiadamiając nas, że czeka nas przeprowadzenie takiej procedury. Wiedzieliśmy, że te miejsca są wyznaczone i czeka nas pokrycie opłaty w wysokości 107 zł. za postawienie garażu tak jak pozostałe osoby, które już tam garaże mają postawione. Według przepisów powinno stać cztery i pół a stoi 13 garaży, dlaczego do takiej sytuacji dopuszczono i do przetargu na kolejne 7 garaży.

Radny Stanisław Wawrzonkoski zapytał Panią czy złożyli wniosek o pozwolenie na budowę. Otrzymał odpowiedź negatywną, iż na tą chwilę Pani złożyła do Wydziału Urbanistyki i Architektury wniosek na zgłoszenie zamiaru wykonania – postawienia garażu i w szybkim terminie otrzymała negatywną odpowiedź.

Następnie głos zabrała Pani Jolanta Stańczak Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury informując, że państwo nie składali o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ani na jeden garaż ani na 7 garaży. Natomiast dwie osoby złożyły zgłoszenia zamiaru wykonania prac budowlanych pojedynczych garaży. Natomiast prawda jest taka, że od zeszłego roku od czerwca uległy zmianie przepisy prawa budowlanego i na zgłoszenie zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2016. poz. 290) pozwolenia na budowę nie wymaga budowa wolnostojących parterowych budynków gospodarczych w tym garaży, altan oraz przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki, co nie oznacza że nie mogą one być na pozwolenie na budowę.

Pani podkreśliła, że w związku z procedurą pozwolenia na budowę o wiele większe czekają nas koszty i dlaczego my mamy je ponosić bo to jest około 2,5 tyś. zł. i nie powiedziane jest, że mogą one ulec zwiększeniu gdyż to zależy od projektanta. Chciałam powiedzieć, że kiedy odbyło się pierwsze spotkanie na placu – na działce z Panią Joanną Gałką pracownikiem Wydziału Gospodarki Miejskiej, w celu wyznaczenia nam miejsc pod garaże i w tym dniu zobaczyła, że tam stoi 13 garaży o czym nie wiedziała a na mapie jest pokazany budynek, który od lat jest usunięty.

Pani Jolanta Stańczak stwierdziła, że trudno jest jej się odnieść do sprawy takiej na jakiej podstawie stoi tam 13 garaży nie jestem w stanie tego stwierdzić i też tej sytuacji nie badałam. My stoimy na stanowisku takim, że zarządzający tą nieruchomością wie na jakiej zasadzie stoją tam garaże. Rzeczywiście Wydział Gospodarki Miejskiej wystąpił do nas czy jest możliwość na tym terenie wydzierżawienie działki pod garaże tymczasowe – blaszane. Ponieważ moi pracownicy zawsze idą w teren i sprawdzają stan faktyczny nieruchomości zobaczyli, że jest ileś garaży ustawionych w sposób różnorodny i to co my mamy na mapie nie jest zgodne z zagospodarowaniem przestrzennym, ponieważ na mapie jest budynek. W związku z tym

napisaliśmy taką opinię, że należałoby zrobić porządek na tej działce ponieważ część tych garaży na pewno nie stoi zgodnie z przepisami technicznymi, które teraz obowiązują i takie ustawienie jakie jest w tej chwili uniemożliwia wykorzystanie tej działki optymalnie bo one na wzajem siebie blokują. Według przepisów należy zachować odpowiednią odległość tj. zapewnić dojazd czy wyjazd z garażu. W związku z powyższym napisaliśmy, że nie ma miejscowego planu sugerując aby ta działka była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, ale jeżyli proponowane są garaże tymczasowe to przedstawiliśmy koncepcję ich rozmieszczenia i taką odpowiedź otrzymał wydział, że wiąże się to z uporządkowaniem całego terenu. Nam tu wstępnie weszło 18 garaży przy założeniu, że tren zostanie uporządkowany. Została również zawarta informacja, że o możliwości realizacji konkretnej inwestycji na danym terenie, na którym m.p.z.p. nie obowiązuje orzeka decyzja o warunkach zabudowy, która określa min. wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki. Zatem przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy załączona koncepcja zagospodarowania może być zmodyfikowana. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się na konkretny cel, sprecyzowaną inwestycję. My narysowaliśmy, że może tu być 18 garaży i taka informacja w naszej opinii została przedstawiona Wydziałowi Gospodarki Miejskiej. Możliwość postawienia tymczasowych garaży jest ale trzeba wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy. Jest to wniosek, który należy uzupełnić tzn. trzeba dołączyć załączniki, które są określone prawem. Decyzja zostanie wydana owszem to trwa ale jest do realizowania.

Głos zabrał Pan Roman Stwisiński Dyrektor Wydziału Gospodarki Miejskiej informując, iż w ostatnim okresie ważne jest to że były spotkania z Panem Korpalem, i jeszcze z dwiema osobami jest z tych spotkań sporządzona notatka, spotkania te odbyły się w Wydziale Gospodarki i przy jednym była obecna Pani Dyrektor Stańczak oraz też przy udziale Pana, który ma tam ósmy garaż tj. . W stosunku do tego garażu został powiadomiony Nadzór Budowlany, który wskazuje że jest to samowola budowlana. Na tym spotkaniu przyjęliśmy taką koncepcję , iż podjęliśmy działania i skierowaliśmy pismo do Pani Skarbnik, żeby zatrzymać pobór czynszu do czasu wypracowania ustaleń prawnych oraz uporządkowania tego terenu. Z naszej strony również powiadomiliśmy, iż zmiana przepisów prawa budowlanego spowodowała wzrost kosztów ale to przepisy tak narzucają czyli uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Więc wstępna koncepcja wynikająca z tej notatki, mówi że państwo łącznie złożycie wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, aby zminimalizować koszty. Ten proces może być załatwiony jednym wniosek, a nie żeby każda z osób składała go osobno. Pan jako przedstawiciel potwierdził, że jest taka wola iż wspólny wniosek zostanie złożony. Do tej pory nie mamy potwierdzenia, że taki wniosek został złożony bo chcemy tą sytuację jak najszybciej uporządkować. Mam również wiedzę, że nadzór budowlany idzie w kierunku, iż nie może akceptować samowoli budowlanej i ma powierzchnię garażu niezgodną z przepisami, prawdopodobnie garaż ten zostanie rozebrany. Wówczas będzie istniała możliwość, że we wniosku pozwolenia na budowę wystąpi ośmiu wnioskodawców. To o czym mówię to wynik spotkań, które do tej pory się odbyły.

Ze strony Pani padło pytanie do Dyrektora Romana Stawisińskiego czy na tych trzech tysiącach skończy się ta procedura, jakie są koszty tego całego postępowania oraz dla czego te koszty mają być podzielone na osiem garaży łącznie z Panem skoro tam winno stać 4,5 garażu według przepisów a stoi ich 13. Dlaczego nasza siódemka ma kryć te koszty jeśli tyle garaży stoi na zgłoszenie.

Pan Dyrektor udzielając odpowiedzi poinformował, że wskazana kwota około trzech tysięcy to szacunkowa wysokość to wszystko zależy do projektanta cennik jest różny. W związku z tym podkreślam, że robimy wszystko aby te koszty zminimalizować i dlatego wskazaliśmy, że jest możliwość złożenia wspólnego wniosku. Pani Dyrektor wskazała, że przepisy uległy zmianie, a uzyskanie pozwolenia na budowę to są koszty i dotyczą one każdego.

Przewodniczący Komisji zapytał czy jest możliwość załatwienia polubownie tej skargi przez spotkań na gruncie Wydziału Gospodarki Miejskiej.

Pani podtrzymuje skargę.

Pan Dyrektor odniósł się jeszcze do kwestii płacenia tj. zapytał czy dzierżawcy wnoszą opłatę zgodnie z umową. Otrzymał odpowiedź twierdzącą, gdyż do tej pory nie przyszło żadne pismo z Wydziału Finansów informujące o wstrzymaniu czynszu do czasu uporządkowania sprawy więc z godnie z umową dokonuję regularnie wpłat za miesiąc kwiecień, maj. Za miesiąc

czerwiec nie bo Pani w kasie nie przyjęła należności. No więc o to chodzi bo tak były kierowane pisma gdyż dwa lub trzy tygodnie temu te ustalenia wynikały z naszych spotkań ja jeszcze wiec to sprawdzę.

Przewodniczący Komisji poprosił Panią Sekretarz o przedstawienie aspektu prawnego dot. tej sprawy . Formalnie żadne przepisy nie zostały tu złamane. Generalnie został zastany stan faktyczny, z którym Państwo się zapoznali jak również ze stanem prawnym tej nieruchomości, widzieli co na niej się znajduje tj. że są tam garaże. To dzierżawcy potwierdzili w zawartej w umowie. Nie ma tu takiej sytuacji, że nie może być tutaj pobudowany garaż na podstawie pozwolenia na budowę owszem może, lecz nie może on być wybudowany na podstawie zgłoszenia dlatego, że w tej chwili przepisy na to nie pozwalają. Ja nie wiem czy Państwa ktoś z urzędu zapewniał, że niewątpliwie bez żadnych problemów będziecie mogli usytuować garaż na podstawie zgłoszenia.

Głos zabrała Pani informując, że w Wydziale Gospodarki Miejskiej po podpisaniu umowy otrzymała odpowiedź cyt." U nas jest to wszystko teraz zgłosi się Pani do Urbanistyki". W związku z tym, zgłosiłam w Urbanistyce wypełniając stosowne dokumenty zamiar budowy garażu i otrzymałam odpowiedź od Pana: proszę czekać teraz 30 dni, jeżeli w tym czasie Pani nie otrzyma odpowiedzi, 31 dnia Pani może stawiać garaż i dlatego garaż Pani tam stoi.

Ponownie głos zabrała Pani Dyrektor Jolanta Stańczak podkreślając jeszcze raz, że do czerwca 2015 roku wszystkie garaże były na pozwolenie na budowę, nieważne czy one były tymczasowe czy trwale związane z gruntem prawo nie dopuszczało zgłoszeń. Ustawodawca nie mówi czy jest to forma dzierżawy, najmu, własności nieruchomości, prawo budowlane posługuję się formą prawem do dysponowaniem gruntem na cele budowlane. Przepisy nie rozróżniają trybu postępowania od prawa do dysponowania nieruchomością. W roku 2015 zmienił się przepis w ten sposób, że dopuścił możliwość zgłoszenia pewnego katalogu obiektów w tym garaży tymczasowych ale pod pewnymi warunkami min., że mogą być garaże tymczasowe ale jeżeli są dwa na działce o pow. 500 m^2. Jest to sprawdzane każdorazowa niezależnie od stanu prawnego nieruchomości. Z naszej opinii nie wynikało, że jest możliwość zgłoszenia pisaliśmy o decyzji o warunkach zabudowy czyli o trybie pełnym.

Pani poinformowała, że o takiej sytuacji nikt nam nie powiedział taka informacja winna być przekazana.

Po zakończonej dyskusji Przewodniczący Komisji odczytał propozycję wypracowanego na dzisiejszym spotkaniu stanowiska Komisji Gospodarki Miejskiej i Ochrony Środowiska.

W oparciu o § 86 ust 1 pkt. 3 Statutu Miasta Włocławek, Komisja Gospodarki Miejskiej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Włocławek podczas posiedzenia w dniu 9 czerwca 2016 roku rozpatrzyła skargę złożoną przez Panią z dnia 19 kwietnia 2016 w związku z prowadzonymi postępowaniami dotyczącymi wydzierżawienia terenu będącego własnością Gminy Miasto Włocławek oraz zgłoszenia zamiaru budowy garażu blaszanego wolnostojącego przy ul. Żelazne Wody 76, do której dołączają się pozostali dzierżawcy wyłonieni w przetargu w dniu 23 lutego br. tj.:

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego w przedmiotowej sprawie, Komisja Gospodarki Miejskiej i Ochrony Środowiska stwierdza co następuje:

W dniu 15 marca 2016 r. zostały zawarte umowy dzierżawy na nieruchomość stanowiącą własność Gminy Miasto Włocławek położoną przy ul. Żelazne Wody 76, oznaczoną geodezyjnie nr 128 KM 106 z dzierżawcami wyłonionymi w postępowaniu przetargowym min. z Panią ą (nr UM/22/21/21/GM-D/2016) a Gminą Miasto Włocławek reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Włocławek Marka Wojtkowskiego, w imieniu którego działał Janusz Tyrała – Kierownik Referatu Mienia jako Pełnomocnik. W § 2 w/w umowy zawarty był zapis, iż cyt.: „dzierżawcy znany jest stan prawny i faktyczny nieruchomości i nie wnosi do tego żadnych zastrzeżeń".

W związku z treścią art. 29 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2016. poz. 290) pozwolenia na budowę nie wymaga budowa wolnostojących parterowych budynków gospodarczych w tym garaży, altan oraz przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m^2, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m^2 powierzchni działki.

W dniu 21 marca 2016 r. w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Włocławek Pani [redacted] zgłosiła zamiar przystąpienia do robót budowlanych w zakresie budowy garażu blaszanego wolnostojącego na działce nr 128 KM 106 (stanowiącej własność Gminy Miasto Włocławek). W związku z w/w zgłoszeniem została przeprowadzona wizja lokalna w dniu 4 kwietnia br. przy ul. Żelazne Wody 76, która wykazała, że przedmiotowa działka o powierzchni 1292,00 m² jest już zabudowana trzynastoma garażami (usytuowanie garaży bezładne). Zastany stan faktyczny skutkował wydaniem decyzji z dnia 5 kwietnia 2016 r. znak: UA.AB.6743.105.2016 z upoważnienia Prezydenta Miasta – przez Kierownika Referatu Administracji Budowlanej Wydziału Urbanistyki i Architektury Pana Rafała Michalaka, wnoszącej sprzeciw na dokonanie zamiaru budowy garażu blaszanego wolnostojącego o pow. zabudowy do 35, 00m² zgodnie z art. 30 ust.6 pkt.1- Prawo budowlane, który nakazuje wnieść sprzeciw, jeżeli budowa lub wykonanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem dotyczy budowy lub wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym zgłoszenie złożone przez Panią [redacted] nie spełniło wymogów określonych w ustawie z 4 lipca 1989 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2016 poz.290), które nie jest zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę. Wobec przedmiotowej nieruchomości i stanem faktycznym zastosowany został art. 30 ust.1 pkt. 1, który wskazuje, że budowa w/w obiektu wymaga zgłoszenia właściwemu organowi.

Stanowisko Wydziału Urbanistyki I Architektury wyrażone w decyzji z dnia 5 kwietnia 2016 r. znak: UA.AB.6743.105.2016, zostało utrzymane w mocy decyzją wydaną przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego z dnia 12 maja 2016r. znak WIR.I.7840.9.89.2016 MSe, która jest decyzją ostateczną.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego braku możliwości realizacji umowy dzierżawy należy zauważyć iż, wydana decyzja nie wyklucza możliwości budowy garażu usytuowanego przy ul. Żelazne Wody 76, lecz po uzyskaniu stosownych pozwoleń. W związku z tym, zarzut podnoszony w skardze dotyczący niemożności realizacji umowy jest bezzasadny biorąc pod uwagę opisany stan faktyczny.

Natomiast rozpatrując zarzut dotyczący przedstawienia przez pracowników Wydziału Gospodarki Miejskiej Urzędu Miasta Włocławek planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki podpisanego przez Wydział Urbanistyki i Architektury w oparciu o uzyskane wyjaśnienia Komisja stwierdza, iż przedstawiony dzierżawcom dokument był koncepcją zagospodarowania nieruchomości przy ul. Żelazne Wody 76 oraz działki położonej przy ul. Leśnej 8A w celu wspólnego racjonalnego zagospodarowania terenu. Koncepcja z dnia 25 sierpnia 2015 r. przewidywała usunięcie istniejących garaży, co do chwili obecnej nie nastąpiło, oraz wskazywała na konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto należy stwierdzić, iż dla przedmiotowej działki plan zagospodarowania przestrzennego nie istnieje. Tym samym, podnoszony w tym zakresie zarzut jest bezzasadny.

Biorąc powyższe pod uwagę Komisja Gospodarki Miejskiej i Ochrony Środowiska zauważa, że nie można kwestionować prawidłowości przeprowadzonego postępowania przetargowego na wydzierżawienie na czas oznaczony części nieruchomości przy ul. Żelazne Wody, oznaczonej jako działka nr 128 KM 106 o pow.126 m² stanowiącej własność Gminy Miasto Włocławek jednakże mając na uwadze kwestię dotyczącą, iż realizacja celu umowy wymaga przeprowadzenia dodatkowej procedury związanej z uzyskaniem pozwolenia na budowę, to w tym zakresie skargę należy uznać za zasadną.

Wobec powyższego Komisja Gospodarki Miejskiej i Ochrony Środowiska wypracowała stanowisko na podstawie przedstawionej dokumentacji w dniu 9 czerwca 2016 roku i stwierdziła, iż zarzut podnoszony przez stronę skarżącą w części dotyczącej nie możności realizacji celu umowy na podstawie zgłoszenia znajduje uzasadnienie, w zawiązku z tym Komisja Gospodarki Miejskiej i Ochrony Środowiska uznaje skargę za zasadną w tej części. Natomiast w części dotyczącej zarzutów odnoszących się do:

- braku możliwości realizacji umowy dzierżawy,

- przedstawienia przez pracowników Wydziału Gospodarki Miejskiej Urzędu Miasta Włocławek planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej we Włocławku przy ul. Żelazne Wody 76, oznaczonej geodezyjnie nr działki 128 o pow. 1292,00 m^2 KM 106

Komisja uznaje skargę za bezzasadną.

Następnie Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie przedstawione stanowisko Komisji.
Członkowie komisji opowiedzieli się pozytywnie, jednomyślnie, głosowanie przeprowadzono w obecności sześcioro członków Komisji.

Ad. 3

Wolne wnioski i zapytania

Brak zgłoszenia wolnych wniosków i zapytań.

Ad. 4

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Komisji zakończył posiedzenie.

Na tym protokół zakończono

Obradom przewodniczył

Dariusz Jaworski

Przewodniczący Komisji

Gospodarki Miejskiej i Ochrony Środowiska

Protokół sporządziła
Joanna Bednarska
Inspektor Biura Rady Miasta