

Protokół

ze wspólnego posiedzenia

**Komisji ds. Gospodarki Komunalnej i
Infrastruktury Technicznej oraz Ochrony
Środowiska Rady Miasta Ostrów Mazowiecka**

oraz

**Komisji ds. Planowania Przestrzennego,
Budownictwa i Gospodarki Gruntami**

z dnia 5 listopada 2021 r.

Protokół

z wspólnego posiedzenia Komisji ds. Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury Technicznej oraz Ochrony Środowiska Rady Miasta Ostrów Mazowiecka oraz Komisji ds. Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami przeprowadzonego dnia 5 listopada 2021 r. Pod przewodnictwem p. Edwarda Zalewskiego – Przewodniczącego Komisji oraz p. Stanisława Dylewskiego – Wiceprzewodniczącego Komisji.

Obecni na posiedzeniu Członkowie Komisji:

Na posiedzeniu Komisji ds. Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury Technicznej oraz Ochrony Środowiska swoją obecność odnotowało 6 członków Komisji w tym 1 radny uczestniczył zdalnie (lista obecności dołączona do protokołu).

Na posiedzeniu Komisji ds. Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami swoją obecność odnotowało 7 członków Komisji w tym 1 radny uczestniczył zdalnie (lista obecności dołączona do protokołu).

Posiedzenie Komisji odbyło się zgodnie z reżimem sanitarnym zalecanym przez Ministerstwo Zdrowia.

Spoza Komisji udział w posiedzeniu wzięli:

1. Sekretarz Miasta –p. Sylwia Katarzyna Kos
2. Skarbnik – p. Anna Wilczyńska
3. Pracownik Urzędu Miasta – p. Marzena Kosakowska

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia oraz ustalenie porządku obrad.
2. Rozpatrzenie projektu uchwały na XXIX sesję Rady Miasta.

AD 1

Przewodniczący Komisji ds. Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami p. Edward Zalewski dokonał otwarcia posiedzenia Komisji. Po przywitaniu zebranych i stwierdzeniu quorum Przewodniczący Komisji przedstawił proponowany porządek obrad, który został przyjęty:

7 głosów „za” 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”

Wiceprzewodniczący Komisji ds. Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury Technicznej oraz Ochrony Środowiska p. Stanisław Dylewski dokonał otwarcia posiedzenia Komisji. Po przywitaniu zebranych i stwierdzeniu quorum Wiceprzewodniczący Komisji przedstawił proponowany porządek obrad, który został przyjęty:

6 głosów „za” 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”

AD 2

Sekretarz Miasta p. Sylwia Katarzyna Kos poinformowała, że prezes spółki WRI Deweloper w dniu 4 listopada wziął udział w spotkaniu w Urzędzie Miasta. Następnego dnia złożył deklarację z której wynika, że w przypadku realizacji inwestycji jego wkład

finansowy w przebudowę infrastruktury drogowej ul. Sportowej będzie wynosił do 400 000 złotych netto. Pani Sekretarz powiedziała, że deweloper zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych może partycypować w kosztach przebudowy tej drogi. Dodatkowo po zakończeniu budowy przywróci do stanu pierwotnego ul. Kolarską. Pani Sekretarz powiedział, że porozumienie między miastem, a deweloperem będzie zawierało konkretne zadania do realizacji i kwoty.

Wiceprzewodniczący p. Krzysztof Laska zaznaczył, że w ramach porozumienia warto skoncentrować się na wykonaniu części odcinka ul. Lipowej. Radny zwrócił uwagę, że należy zabezpieczyć miasto w przypadku zmiany nazwy firmy przez dewelopera, żeby zadeklarowane zadanie zostało wykonane.

Sekretarz Miasta zaznaczyła, że porozumienie będzie zawierało zapis w przypadku zmiany nazwy firmy, zabezpieczający miasto.

Radny p. Jerzy Pawluczyk zwrócił uwagę na wysokość kwoty do 400 000 złotych czy będzie ona wystarczająca na pokrycie kosztów wykonania zadania. Podkreślił, że naprawa zniszczeń powstałych na drogach miasta przy budowie inwestycji jest obowiązkiem dewelopera.

Sekretarz Miasta powiedziała, że miasto może zwrócić się z pismem do dewelopera o przedstawienie jakimi ulicami miasta przewidywany jest transport sprzętu ciężkiego i materiałów budowlanych. Dodatkowo możliwe jest wykonanie dokumentacji fotograficznej i oceny stanu technicznego przed rozpoczęciem budowy i po jej zakończeniu w celu porównania.

Radny p. Jerzy Pawluczyk powiedział, że jego zdaniem porozumienie nie powinno dotyczyć ul. Sportowej, a powinno zobowiązywać do przedłużenia ul. Kolarskiej. Zwrócił uwagę, że i tak w przyszłości mieszkańcy osiedla wystąpią z wnioskiem o wykonanie przedłużenia ulicy i miasto będzie musiało pokryć koszty inwestycji z własnych środków.

Sekretarz Miasta zaznaczyła, że w przypadku budowy tak dużych inwestycji istnieje ryzyko, że drogi się zniszczą. Zwróciła uwagę, że podczas budowy bloku na ul. Okrzei stan techniczny drogi znacznie się pogorszył i miasto planuje zająć się naprawą nawierzchni. Trzeba jednak zwrócić uwagę na korzyści wynikające z powstawania nowych inwestycji, rozwój miasta czy przyływ nowych mieszkańców.

Radny p. Jerzy Pawluczyk zwrócił uwagę, że przy budowie bloku na ul. Okrzei wybudowane zostały miejsca parkingowe i chodniki wzdłuż trzech ulic, które zostały nieodpłatnie przekazane miastu. Radny dodał, że zniszczenia na ul. Okrzei od strony ul. Prusa powstały na etapie budowy przyłącza do Powiatowej Przychodni Zdrowia przez Zakład Gospodarki Komunalnej i deweloper nie miał obowiązku ich naprawy.

Wiceprzewodniczący p. Stanisław Dylewski powiedział, że ma wątpliwości dotyczące usytuowania osiedla w tym miejscu. Wspomniał, że od roku 1893 jeździły tamtędy pociągi Małkinia Górna – Ostrołęka, ale od roku 1993 w trakcie rządów AWS ruch kolejowy został zawieszony co spowodowało niekorzystne skutki dla mieszkańców. Wiceprzewodniczący p. Stanisław Dylewski zwrócił uwagę na problem z jakim będą zmagać się nowi mieszkańcy, gdy za parę lat powstanie tam kolej dwutorowa i dworzec PKP. Wiceprzewodniczący p. Stanisław Dylewski powiedział, że jego zdaniem w uzasadnieniu podpisanym przez Sekretarz Miast są błędy i jest ono sprzeczne ze studium uwarunkowań. Radny zwrócił uwagę, że mieszkańcy osiedla przy ul. Kolarskiej w przyszłości mogą blokować uruchomienie kolei tak jak było w przypadku budowy stacji paliw naprzeciwko kościoła pw. Wniebowzięcia NMP, a on sam jest zdecydowanie za jej powstaniem w mieście. Zwrócił uwagę, że szerokość pasa kolejowego wynosi 30 m od osi toru czyli projektowane budynki będą bezpośrednio graniczyły z pasem kolejowym. Radny

dodał, że deweloper otrzymał negatywną opinię Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie. Podkreślił, że będzie głosował przeciwko przyjęciu uchwały.

Wiceprzewodniczący p. Krzysztof Laska zwrócił uwagę, że Radny p. Stanisław Dylewski omawia Plan Zagospodarowania Przestrzennego, który został już dawno uchwalony przez Radę Miasta, a Komisja została zwołana w zupełnie innym celu i należy zakończyć dyskusję nie na temat.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Stanisław Dylewski powiedział, że jego zdaniem hałas przejeżdżających pociągów będzie bardzo uciążliwy dla mieszkańców i nie zniwelują go nawet ekrany dźwiękochłonne co może doprowadzić do wielu problemów w przyszłości. Podkreślił, że plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje w tym miejscu budowę do trzech kondygnacji i należy tego przestrzegać.

Radny p. Jacek Wilczyński negatywnie ocenił brak obecności na posiedzeniu dewelopera. Odnosił się do zapisu deklarowanej kwoty w wysokości do 400 000 złotych netto, uznając to za mało konkretne i niezobowiązujące. Radny powiedział, że jego zdaniem postawa dewelopera jest niestosowna, bo zwołana została kolejna sesja Rady Miasta dotycząca tej uchwały, a nic konkretnego nie zostało ustalone.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Krzysztof Laska poparł słowa przedmówcy i dodał, że za działką dewelopera jest teren prawdopodobnie o takim samym przeznaczeniu. Deweloper przedstawił projekt przebiegu infrastruktury drogowej łączący ul. Kolarską z ul. Wójtowską, ale po działkach należących prawdopodobnie do PKP.

Radny p. Jacek Wilczyński stwierdził, że transport ciężki może uszkodzić nie tylko ul. Sportową, ale i inne ulice miasta i koszt naprawy będzie znacznie większy niż kwota deklarowana do 400 000 złotych. Miasto daje deweloperowi bardzo dużą możliwość korzyści finansowych, bo będzie mógł pobudować dodatkowe sześć pięter co daje bardzo duży zysk. Radny p. Jacek Wilczyński powiedział, że jego zdaniem kwota jaką powinien zadeklarować deweloper powinna być w przedziale od 700 000 do 1 200 000 złotych i deweloper się na to zgodzi.

Radna p. Beata Herman powiedziała, że od 30 lat mieszka w bliskim sąsiedztwie torów kolejowych i kiedyś, gdy przez miasto jeździły pociągi nie było to uciążliwe. Radna dodała, że jej zdaniem nie będzie to utrudnieniem dla mieszkańców i nie należy brać tego aspektu pod uwagę.

Radny p. Jacek Wilczyński zauważył, że każdy zainteresowany zakupem mieszkania widzi w jakiej lokalizacji się ono znajduje, deweloper nie ukrywa tego przed kupującymi.

Przewodniczący Komisji p. Edward Zalewski podkreślił, że należy dbać o interesy mieszkańców, ale każdy zainteresowany zakupem mieszkania wie co znajduje się w bliskim sąsiedztwie.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska zwróciła uwagę, że deweloper chce partycypować w kosztach naprawy infrastruktury drogowej ul. Sportowej, ale jej zdaniem lepszym rozwiązaniem jest wykonanie dalszego przedłużenia ul. Kolarskiej tak jak zaproponował Radny p. Jerzy Pawluczyk.

Sekretarz Miasta p. Sylwia Katarzyna Kos poinformowała, że planowane jest częściowe wykonanie ul. Kolarskiej na podstawie odrębnego porozumienia.

Radny p. Jerzy Pawluczek zwrócił uwagę na negatywną opinię Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie.

Sekretarz Miasta p. Sylwia Katarzyna Kos poprosiła pracownika Urzędu Miasta o wyjaśnienie z jakich przyczyn deweloper otrzymał negatywną opinię i odniesienie się do uwag Radnego p. Stanisława Dylewskiego.

Pracownik Urzędu Miasta p. Marzena Kosakowska poinformowała, że wniosek złożony przez Spółkę WRI Deweloper jest poprawny pod względem merytorycznym, a wymaganie pozytywnych opinii na tym etapie postępowania nie jest konieczne. Podkreśliła, że plan zagospodarowania przestrzennego na terenie planowanej inwestycji jest zgodny ze studium uwarunkowań.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Stanisław Dylewski zwrócił uwagę na zwiększenie liczby planowanych kondygnacji.

Pracownik Urzędu Miasta p. Marzena Kosakowska powiedziała, że zwiększenie liczby kondygnacji jest dopuszczane przez zastosowanie specustawy.

Radny p. Paweł Pecura zwrócił uwagę, że należy odpowiednio zabezpieczyć miasto i zobowiązać dewelopera do wykonania zadeklarowanej naprawy w przypadku upadłości spółki.

Sekretarz Miasta p. Sylwia Katarzyna Kos poinformowała, że zawarcie porozumienia wiąże się z negocjacją wielu kwestii i miasto na etapie tworzenia projektu porozumień wzoruje się na doświadczeniach dużych miast takich jak Warszawa, Wrocław czy Gdańsk, bo większość mniejszych miast nie zawiera tego typu umów. Sekretarz Miasta zaznaczyła, że w porozumieniu zawartym ze spółką WRI Deweloper będzie zapis zabezpieczający miasto w przypadku ogłoszenia upadłości spółki lub zmiany nazwy.

Radny p. Jacek Wilczyński negatywnie ocenił zachowanie dewelopera i zwrócił uwagę, że złożona deklaracja nie ma żadnej mocy prawnej. Podkreślił, że deweloper powinien w większym stopniu zaangażować się w negocjacje w kwestii naprawy i budowy infrastruktury drogowej. Radny zwrócił uwagę, że zawsze jest po stronie przedsiębiorców, ale postawa dewelopera jest nieodpowiedzialna i bardzo utrudnia podjęcie decyzji w sprawie głosowania.

Sekretarz Miasta p. Sylwia Katarzyna Kos powiedziała, że deklaracja złożona przez dewelopera może wywoływać wiele wątpliwości, ale ustawa nie przewiduje negocjacji w kwestii finansów. Porozumienie między miastem, a spółką nie zostało jeszcze zawarte więc deklaracja jest tylko deklaracją i nie powoduje żadnych skutków pranych.

Radny p. Jacek Wilczyński podkreślił, że miasto musi zadbać o swoje interesy, żeby odpowiednio zabezpieczyć mieszkańców. Obecnie deweloper może budować do trzech kondygnacji, uchwała będzie pozwala na dodatkowe dwie kondygnacje budynków co znacznie podnosi wartość inwestycji. Radny p. Jacek Wilczyński zwrócił uwagę, że to w interesie dewelopera jest złożenie korzystnej propozycji dla miasta, bo dzięki przyjęciu uchwały przez Radę Miasta wiele zyska.

Pracownik Miasta p. Marzena Kosakowska poinformowała, że wniosek złożony przez dewelopera jest prawidłowy, ale zgodnie z procedurą to Rada Miasta musi podjąć decyzje w sprawie uchwały.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska zwróciła uwagę na błąd w treści uchwały dotyczący numeracji działek.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Stanisław Dylewski zaznaczył, że deklaracja powinna zostać złożona dużo wcześniej, a nie w dniu sesji Rady Miasta. Podkreślił, że przez późne złożenie deklaracji Radca Prawny nie miał możliwości wyrażenia opinii.

Radny p. Henryk Wilczewski powiedział, że przez tak późne złożenie deklaracji Komisja nie miała wystarczającej ilości czasu na zapoznanie i analizę dokumentu.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Krzysztof Laska stwierdził, że Komisja osiągnęła zamierzony cel, zapoznała się z treścią dokumentu i go oceniła. Wiceprzewodniczący p. Krzysztof Laska powiedział, że zgadza się z opinią Radnego p. Jacka Wilczyńskiego odnośnie mocy prawnej deklaracji.

Więcej głosów nie było.

Na tym posiedzenie zakończono.

Przewodniczący Komisji

Edward Zalewski

Wiceprzewodniczący Komisji

Stanisław Dylewski