

Ostrów Mazowiecka, dnia 21.05.2021 r.

BR d/CS B; Zb
BR
25.05.2021

Mieszkańcy bloków przy

ul. Pl. Waryńskiego 20, 20a, 20b

URZĄD MIASTA
w Ostrowi Mazowieckiej
WPLYNĘŁO

Burmistrz

oraz Przewodniczący i Radni Rady Miasta Ostrów Mazowiecka

25.05.2021

L. dz. 8465/21 zał.
Nr
podpis *Wale*

PETYCJA

Zwracamy się z prośbą o nieudostępnianie żadnych nieruchomości należących do Miasta Ostrów Mazowiecka położonych w naszym sąsiedztwie, prywatnemu przedsiębiorcy z przeznaczeniem pod budowę parkingów przez tego przedsiębiorcę, w związku z budową przez niego budynku usługowo-handlowego na działce o nr 3320/13 o pow. 425 m w Ostrowi Mazowieckiej na ul. Mieczkowskiego, którą Burmistrza Miasta sprzedał temu przedsiębiorcy w październiku 2018r.

Uzasadnienie:

Pierwszą podstawową sprawą jest to, że w naszej ocenie Panie Burmistrzu popełnił Pan błąd sprzedając w 2018 r. w/w działkę, prywatnemu przedsiębiorcy, który obecnie chce na niej wybudować wielokondygnacyjny budynek usługowo-handlowy, a teren pod budowę parkingów służących temu budynkowi ma mu udostępnić Pan z miejskich zasobów nieruchomości.

Korzystając z samodzielnego prawa sprzedaży nieruchomości należących do Miasta Ostrów Mazowiecka na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 24 marca 1993 r., (uchwała sprzed 28 lat), która w § 4 mówi, że:

„Zbycie nieruchomości gruntowych może nastąpić wówczas, gdy ułatwi to realizację zadań miasta, albo gdy nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji zadań Miasta.” (kopia w załączeniu),

sprzedał Pan tę nieruchomość prywatnemu przedsiębiorcy.

Zastanawiającym jest dla nas jak można było sprzedać nieruchomość Miasta o pow. 425 m² w centrum miasta, którą ze względu na bardzo duże nasilenie ruchu w tym rejonie, należało przeznaczyć na parking? Czy była ona zbędna dla realizacji zadań Miasta?

Odpowiedzi na te pytania w dniu 22.12.2020 r. udzielił Pan odnosząc się do interpelacji radnej Rady Miasta o brzmieniu:

- 1) „W jaki sposób zbycie/ sprzedaż przez Burmistrza Miasta działki należącej do miasta o nr 3320/13 o nr 3320/13 o powierzchni 425 m², położonej w Ostrowi Mazowieckiej przy ulicy Mieczkowskiego ułatwiło realizację zadań miasta?”
- 2) „Czy i dlaczego nieruchomość ta zbędna była do realizacji zadań miasta?”

Odpowiedział Pan m.in. że sprzedaż tej nieruchomości spowoduje: „... zwiększony obrót gospodarczy, co przedkłada się na wprost na wzrost udziałów Miasta w podatku PIT i CIT”

Panie Burmistrzu czy nie mija się Pan z prawdą w tej odpowiedzi? Wiedząc, że przedsiębiorca, któremu sprzedał Pan w/w nieruchomość, podatki PIT i CIT odprowadza w Warszawie i do budżetu Miasta Ostrow Mazowiecka, prawdopodobnie nie trafia z tych podatków ani jedna złotówka?

Na drugie z pytań zadanych w interpelacji („Czy i dlaczego nieruchomość ta zbędna była do realizacji zadań miasta?”) odpowiedział Pan:

„Nieruchomość będąca przedmiotem transakcji pozwoliła na ułatwienie realizacji zadań miasta...”.

Dlatego nasuwa się tu pytanie, jakie zadanie z łatwością Pan zrealizował poprzez sprzedaż tej nieruchomości?, czy ułatwia to Panu zrealizowanie zadania polegającego na udostępnieniu temu samemu przedsiębiorcy dodatkowego terenu należącego do Miasta pod parking na 24 samochody?, bo przedsiębiorca ten chce na całej swojej w/w działce wybudować tylko wielokondygnacyjny budynek handlowo- usługowy, a parkingi do tego budynku chce wybudować na działce miejskiej, którą Pan chce mu udostępnić.

Informujemy, że nasze osiedle jest bardzo stare, a tym samym większość mieszkańców to ludzie podeszłym wieku, którzy w codziennym życiu chcieliby odrobinę spokoju, ciszy i w miarę zdrowego powietrza.

Osiedle usytuowane jest w centrum miasta obok dworca autobusowego, dlatego na naszym osiedlu i wokół, ciągle stoi mnóstwo zaparkowanych samochodów, osób, które jadą autobusami do pracy (np. do Warszawy), a samochody na cały dzień lub tydzień pozostawiają obok naszych bloków.

Sytuacja jeszcze bardziej pogorszyła się gdy kilkanaście lat temu obok osiedla zostało wybudowane największe w naszym mieście centrum komunikacyjno - handlowe, **bez zapewnienia obok budynku, lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie, odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.** Ponoć ówczesne władze ze względu na brak odpowiedniego terenu przy budynku tego centrum, zezwoliły inwestorowi pobudować takie miejsca przy targowisku miejskim na ul. Broniewskiego, które oddalone są od centrum handlowego o około 600 m. Dlatego żaden klient, który przyjeżdża autem do centrum nie parkuje na tak bardzo oddalonych miejscach tylko tam „gdzie się da” m.in. obok naszych bloków.

Pomimo braku miejsc parkingowych, kilka lat temu znów obok naszych bloków, została pobudowana kilkukondygnacyjna galeria handlowa (Galeria TEK) przez prywatnego przedsiębiorcę. Spowodowało to jeszcze większy natłok aut przy naszych blokach.

Powyższy opis sytuacji, to tylko wstęp do problemu, który zgotowały i nadal chcą nam zgotować, władze miasta i sąsiadujący z naszymi blokami przedsiębiorcy.

Jak już wyżej informowaliśmy, jesienią 2018 r. Burmistrz Miasta, zamiast pobudować na działce należącej do miasta, położonej w centrum miasta, tak bardzo pożądane w tym miejscu - miejsca parkingowe, to sprzedał działkę nr 3320/13 prywatnemu podmiotowi. Działka ta graniczy z naszymi blokami i została sprzedana temu samemu prywatnemu podmiotowi, który wybudował w/w galerię TEK. Przedsiębiorca ten wystąpił już do Starosty Ostrowskiego o wydanie pozwolenia na budowę wielokondygnacyjnego budynku usługowo- handlowego. Jeżeli budynek zostałby wybudowany zgodnie z projektem, to ze względu na bardzo małą odległość od już istniejących budynków, a w szczególności na Pl. Waryńskiego 20 i 20a, **wystąpi zbyt duża wysokość przesłaniania, co uniemożliwi już istniejącym budynkom odpowiednie naturalne oświetlenie.**

Projekt budowlany przedstawiony organowi przez inwestora przewiduje wykonanie 25 miejsc parkingowych, z czego tylko 1 (jedno) miejsce parkingowe na działce będącej własnością inwestora, a pozostałe 24 (dwadzieścia cztery) miejsca parkingowe mają być usytuowane na działce udostępnionej przez Burmistrza Miasta, będącej własnością miasta Ostrów Mazowiecka.

Jednym z wymogów przy realizacji inwestycji jest to by działka budowlana miała zapewnione miejsca postojowe. Wynika to z § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z tym przepisem zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Przepis ten wprowadza zasadę zgodnie z którą miejsca postojowe powinny być zlokalizowane na działce, na której realizowana jest inwestycja. Potwierdza to orzecznictwo sądów administracyjnych. Tytułem przykładu można powołać dwa orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 listopada 2007r. (II OSK 1498/06) i z dnia 4 listopada 2008r. (II OSK 1511/07).

Tylko w drodze wyjątku dopuszcza się, że miejsca postojowe mogą być sytuowane na innej działce. Jest to możliwe tylko wtedy, gdy wykonanie miejsc postojowych na działce inwestycyjnej jest niemożliwe (tak orzekł na przykład Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 września 2012r. II OSK 864/11). W takim wypadku miejsca postojowe powinny znaleźć się na działce będącej własnością inwestora, bo są one przeznaczone do obsługi konkretnej inwestycji. Do sytuacji wyjątkowych pozwalających na usytuowanie miejsc parkingowych na innej działce jak działka z planowaną inwestycją, w żadnym wypadku nie można zaliczyć tego, że inwestor wskazuje, że działka inwestycyjna jest zbyt mała. Obowiązkiem inwestora jest tak zaplanować kubaturę (wymiary) budynku, aby wystarczyło mu miejsca na usytuowanie miejsc parkingowych.

Dla nas najistotniejsze jest to aby inwestor w pierwszej kolejności usytuował miejsca parkingowe na działkach, na której ma być posadowiona inwestycja, zmniejszając kubaturę (wymiary budynku) i zapewniając w ten sposób obsługę postojową dla osób korzystających z inwestycji.

Dlaczego jest to tak ważne? Dlatego, że jak wszystkim mieszkańcom Ostrowi Mazowieckiej wiadomo, a w szczególności mieszkańcom ul. Pi Waryńskiego, na obszarze miasta położonym obok działek, na których ma powstać w/w inwestycja, jak już wyżej wskazano, powstało w ostatnich latach wiele podobnych inwestycji o charakterze usługowo-handlowym, z których żadna nie wybudowała miejsc parkingowych na działkach obsługujących inwestycję. Wśród tych inwestycji jest już jedna wybudowana kilka lat wstecz przez tego samego inwestora, który obecnie ubiega się o wydanie pozwolenia na budowę na budynek przyległy do tego poprzedniego. Miejsca postojowe wszystkich tych inwestycji powstały w znacznej, nawet 500 m, odległości od inwestycji i z pewnością każdy mieszkaniec Ostrowi Mazowieckiej potwierdzi, że takie znaczne oddalenie miejsc parkingowych od inwestycji nie spełnia roli ich obsługi. Wywołuje to również negatywne skutki dla mieszkańców, którzy sąsiadują z tymi inwestycjami. Planowana taka budowla będzie nieomal stykała się z naszymi blokami, co spowoduje zupełne zamknięcie obecnej przestrzeni, a nasze mieszkania można będzie porównać do więzienia z nieustającym wokół ruchem pojazdów szukających wciąż miejsca do zaparkowania. Działki, na której inwestor chce wybudować budynek, w 2018 r. sprzedał inwestorowi Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka. Burmistrz podjął bardzo złą decyzję bez jakiegokolwiek

konsultacji z mieszkańcami i radnymi miasta, sprzedając działkę a nie przeznaczając jej na pobudowanie parkingu tak bardzo potrzebnego w tym miejscu miasta.

Natomiast jak stwierdza w wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie z dnia 8 kwietnia 2008 r. VII SA/Wa 124/08, przepis § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nakłada na inwestora obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla projektowanego obiektu budowlanego.

Przepis ten wymaga zaprojektowania odpowiedniej liczby miejsc postojowych przy uwzględnieniu potrzeb projektowanego budynku. Jednoznacznie z treści przepisu wynika, że odnosi się on do wszelkiego rodzaju inwestycji budowlanych, zwłaszcza gdy przewidziane są w nich lokale usługowe, gdyż z budynku tego okresowo korzystać będzie większa liczba osób, co będzie miało wpływ na potrzeby w zakresie parkowania. Jak to wskazał trafnie Naczelny Sąd Administracyjny zarówno literalna, jak i celowościowa wykładnia omawianego przepisu prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż **miejsca postojowe muszą być projektowane i urządzone na terenie należącym do inwestora, na którym dana inwestycja ma być realizowana bowiem przepis wymaga, aby zagospodarowując działkę budowlaną, urządzić stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych przebywających okresowo. Nadto mają one mieć charakter trwałe, a więc nie mogą to być miejsca postojowe np. tylko na czas budowy lub na pewien tylko okres początkowy użytkowania obiektu budowlanego.**

"Istotą unormowania § 18 ust. 1 stanowiącego materialne prawo administracyjne (prawo publiczne) jest bowiem niewątpliwie doprowadzenie do tego, aby nowa inwestycja budowlana w zakresie parkowania nie obciążała wyłącznie dróg publicznych (miejsc postojowych na tych drogach)". Podobnie nie będzie zgodne z tym przepisem obciążanie miejsc postojowych zaprojektowanych dla sąsiednich nieruchomości. "Inwestor ma związane z tym i wynikające z przepisów prawa publicznego obowiązki, w tym obowiązek poniesienia ciężarów wiążących się z zapewnieniem miejsc postojowych dla przyszłych użytkowników obiektu budowlanego, objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę".

To, że Burmistrz nie udostępni inwestorowi nieruchomości miejskiej na pobudowanie parkingów wymaganych przy zaplanowanym pierwotnie przez niego budynku, nie oznacz, że inwestorowi zamyka się drogę do ponownego wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę i uzyskania tego pozwolenia, jeżeli zmniejszy kubaturę projektowanego budynku, wybuduje parking na własnym terenie, i spełnione zostaną wszystkie przewidziane prawem warunki uzyskania pozwolenia na budowę (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 maja 2010 r., sygn. akt VII SA/Wa 599/10, LEX nr 676189).

Dla nas oczywistym jest, że nowy projekt budowlany musi uwzględniać zmniejszenie kubatury budynku do takich wymiarów, aby jednocześnie na tej samej działce inwestor mógł wybudować wszystkie miejsca parkingowe niezbędne do obsługi inwestycji.

Będzie to miało znaczenie również **w celu zmniejszenia wysokości przesłaniania** w stosunku do budynków już istniejących w sąsiedztwie planowanej inwestycji. Umożliwi też większą wentylację obszaru położonego pomiędzy naszymi blokami, a inwestycją, w związku z oparami i osadami wydobywającymi się z **myjni samochodowej, która jest usytuowana bezpośrednio przy naszych blokach, naprzeciwko planowanej inwestycji. Myjnia ta, działa 7 dni w tygodniu przez całą dobę.** Oddalona jest od naszych mieszkań (bloków) o ok. 20 – 30 m. Przez całą dobę słychać hałas odkurzaczy samochodowych oraz odbijającej się wody od karoserii samochodów, czuć unoszące się opary chemiczne i widać rozlewającą się wokół myjni i na drodze wodę, która żłobi w niewyafaltowanej powierzchni drogi doły niebezpieczne dla pieszych i

pojazdów. Brudy wylewają się na ulicę i wydostają się czasami w naszej kanalizacji w piwnicy, np. w pralni. Biorąc ten fakt pod uwagę, Zamknięcie dostępu powietrza do naszego osiedla, czyli naturalnego wietrzenia poprzez wybudowanie w bezpośrednim sąsiedztwie (znów następnego olbrzymiego budynku), może spowodować pogorszenie warunków środowiskowych i sanitarno – higienicznych.

Najbardziej bulwersujące w tym wszystkim jest to, że władze miasta dbają wyłącznie o interesy jednego przedsiębiorcy (który podatki odprowadza najprawdopodobniej w Warszawie, bo zgodnie z CEIiDG działalność ma zarejestrowaną w Warszawie) A INTERESY MIESZKAŃCÓW SĄ CAŁKOWICIE IGNOROWANE.

Rady Miejskiej w Ostrowi Mazowieckiej

z dnia 24 marca 1993 roku.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit."a" ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr 16 poz.95 z późniejszymi zmianami) uchwala się, co następuje :

§ 1

Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi własność miasta Ostrowi Mazowieckiej, oraz będącymi w jej posiadaniu.

§ 2

Zasady, o jakich mowa w § 1 dotyczą nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, chyba że przepisy ustaw szczegółowych stanowią inaczej.

§ 3

1.Nabycie przez miasto nieruchomości gruntowych może nastąpić wówczas, gdy nieruchomość jest niezbędna do realizacji jej zadań w zakresie zaspakajania zbiorowych potrzeb wspólnoty, a w szczególności :

- 1) budowy gminnych dróg, ulic, mostów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 2) budowy urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, obiektów usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
- 3) budowy obiektów ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
- 4) budowy obiektów oświaty, kultury, kultury fizycznej,
- 5) budownictwa komunalnego, mieszkaniowego i towarzyszącego,
- 6) urządzenia targowisk i hal targowych, zieleni komunalnej i zadrzewień,
- 7) urządzenia cmentarzy komunalnych.

2.Przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości gruntowe położone na terenie miasta, zaś wyjątkowo inne nieruchomości gruntowe, po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską.

§ 4

Zbycie nieruchomości gruntowych może nastąpić wówczas, gdy ułatwi to realizację zadań miasta, albo gdy nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji zadań Miasta.

§ 5

Obciążenie nieruchomości gruntowych dopuszcza się wówczas, gdy przemawia za tym racjonalne jej wykorzystanie, poprawa warunków użytkowania tej nieruchomości sąsiedniej, a także słuszny interes mieszkańców miasta, gdy stanowi zabezpieczenie długu miasta.

§ 6

Nieruchomości gruntowe mogą być wdzierżawione lub wynajmowane na okres dłuższy niż trzy lata, jeżeli ta forma gospodarowania zapewnia korzystanie z nich w sposób racjonalny i zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

§ 7

Gospodarowanie nieruchomościami gruntowymi według zasad określonych w uchwale musi być zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 8

Gospodarowanie nieruchomościami gruntowymi Gminy z pominięciem zasad określonych w uchwale wymaga zgody Rady Miejskiej.

§ 9

Skutki finansowe gospodarowania nieruchomościami gruntowymi nie mogą naruszać postanowień uchwały budżetowej.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 11

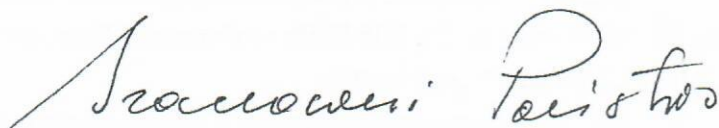
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ostrowi Mazowieckiej.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zygmunt Klepacki

Ostrów Mazowiecka, 09 października 2019 r.

**BURMISTRZ MIASTA
OSTRÓW MAZOWIECKA**



W nawiązaniu do spotkania z mieszkańcami bloków położonych przy Pl. Waryńskiego 20, 20a i 20b w Ostrowi Mazowieckiej oraz radnymi Jolantą Kwiatkowską i Stanisławem Dylewskim przedstawiam poniżej zasygnalizowane na spotkaniu problemy i oczekiwania oraz możliwości ich rozwiązania.

1. W związku z funkcjonującą w bezpośrednim sąsiedztwie z ww. blokami mieszkalnymi myjnią samochodową mieszkańcy oczekują:
 - a. spotkania Burmistrza z właścicielem myjni w celu rozwiązania występujących uciążliwości, w tym przede wszystkim montażu paneli wyciszających i ograniczenia godzin funkcjonowania w godz. 22:00- 6:00;
 - b. sprawdzenia przez Urząd Miasta prawidłowości odprowadzania ścieków przez myjnię, w tym istnienie odpowiednich separatorów.

Informuję, że:

- a. Spotkanie z właścicielem myjni odbyło się. W rozmowie właściciel zadeklarował ograniczenie pracy odkurzacza we wspomnianych godzinach. Na dzień dzisiejszy ograniczenie działalności myjni w godzinach nocnych nie jest możliwe ze względu na założenia biznesowe. W/s paneli wyciszających zadeklarował możliwość ich montażu. Problemem aktualnie pozostaje cena tego przedsięwzięcia oraz warunki formalne i techniczne.
- b. W oparciu o dokumentację budowy myjnia posiada separatory do przejmowania substancji ropopochodnych.

2. Z uwagi na znaczący ruch samochodów w rejonie myjni mieszkańcy zwrócili się o przygotowanie dokumentacji budowy ulicy biegnącej przy myjni, łączącej ul. Krótką z ul. K. Fryczego.

Informuję, że w najbliższym czasie samorząd przeanalizuje wszystkie okoliczności związane z możliwością budowy w/w drogi.

3. Mieszkańcy oczekują również:
- niewyrażenia zgody przez Burmistrza Miasta na sprzedaż lub dzierżawę gruntów leżących między blokami mieszkalnymi przy Pl. Waryńskiego 20, 20a i 20b w Ostrowi Mazowieckiej i należących do Miasta lub budowę na tych terenach parkingów;
 - większego zaangażowania samorządu w zakresie kształtowania terenów zielonych pomiędzy blokami, w tym pielęgnacji drzew.

Informuję, że:

- poinformowałem właściciela nieruchomości, na której planowana jest budowa kolejnej części galerii handlowej, iż postąpię wg oczekiwań mieszkańców ze względu na ochronę ich komfortu życia w, i tak niełatwych warunkach, centrum miasta;
 - kształtowanie i pielęgnacja zieleni będą realizowane we współpracy z mieszkańcami w/w bloków oraz z większym nakładem środków i częstotliwością.
4. Mieszkańcy zwrócili się również o zobligowanie właściciela działki nr 3320/13, który prowadził prace ziemne w bezpośrednim sąsiedztwie swojej nieruchomości, do naprawienia chodnika po wykonaniu przyłącza wodociągowego.

Wyjaśniam, że Miasto wyegzekwuje przywrócenie do stanu pierwotnego terenu należącego do Miasta po zakończeniu budowy przyłącza.

Z poważaniem

BURMISTRZ

Jerzy Bauer