

Referat Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Olecku**Rozpatrzenie sprawy Państwa U. dotyczącej nieruchomości przy ul. Zamostowej w Olecku.**

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Olecku w dniu 10 marca 2017 r. odbyła posiedzenie zgodnie z przyjętą uchwałą Rady Miejskiej „Planem pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2017”.

Główny temat posiedzenia stanowiło rozpatrzenie sprawy Państwa U. dotyczącej nieruchomości przy ul. Zamostowej. W posiedzeniu wzięło udział ośmiu członków komisji, co potwierdzają lista obecności i podpisy pod referatem, a także przedstawiciele zainteresowanych podejmowaną tematyką stron:

- Kierownik Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami – Barbara Jankowska,
- Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szałkowska,
- Kierownik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska – Sławomir Hatałski,
- Radca Prawny – Łukasz Oniśko,
- Mieszkańcy Olecka – Jadwiga i Witold U.,
- Mieszkaniec Olecka – Krzysztof L.,
- Przedstawiciel lokalnej prasy – Zbigniew Malinowski.

Jak poinformował Przewodniczący Komisji – Jarosław Bagieński, Komisja Rewizyjna zajęła się przedmiotową sprawą na wniosek Komisji Oświaty, Kultury, Promocji Gminy, Sportu i Rekreacji Rady Miejskiej.

Państwo U. żądają zamurowania okien przez pana Krzysztofa L. w lokalu mieszkalnym znajdującym się w budynku stanowiącym jego własność, które wychodzą na posesję Państwa U. lub przeznaczenia tego lokalu np. na gabinet lekarski. Jako pierwszy głos zabrał pan Krzysztof L. wyjaśniając, iż żądania Państwa U. nie są możliwe do spełnienia, gdyż skutkowałyby koniecznością likwidacji mieszkania, a owa nieruchomość usługowo-mieszkalna została wybudowana zgodnie z pozwoleniem na budowę i z zachowaniem odpowiednich odległości. Państwo U. utrzymują natomiast, że budynek Pana L. został wybudowany nieprawidłowo. Jest on za duży w stosunku do posiadanej działki. Ponadto, okna lokalu mieszkalnego w tym budynku są skierowane wprost na ich nieruchomość, ponadto zgłaszają oni zastrzeżenia co do wykonywania obowiązków służbowych przez pana Hatałskiego – Kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska. Radca prawny wyjaśnił, iż spory sąsiedzkie nie są rozstrzygane przez Komisję Rewizyjną, a skargi na podwładnych rozstrzyga Burmistrz.

Kierownik Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami – Barbara Jankowska wyjaśniła, że ogólnie przyjętą zasadą jest, że wszystkie wnioski, które wpływają do urzędu, kierownicy poszczególnych wydziałów przedkładają do zaopiniowania Burmistrzowi, w tym również te dotyczące udostępniania nieruchomości. Tak też było w przypadku wniosku z 2014 roku, gdzie Burmistrz wyraził zgodę na dysponowanie nieruchomością przez Pana L. w ściśle określonym celu czyli przebudowy odcinka rowu na kolektor kryty i na niwelację terenu. Tylko ten element sprawy był w zakresie wydziału. Dodała, że na etapie udzielania Państwu U. odpowiedzi w drodze oświadczenia o Burmistrza pojawiło się jeszcze jedno pismo w sprawie wyrażenia zgody na dysponowanie tą samą nieruchomością 93/4 w celu budowy urządzeń wodociągowych i kanalizacji deszczowej. Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szałkowska wyjaśniła, że takich zgód na lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach Gminy wydaje się kilkadziesiąt rocznie. Zawiera się zapis o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz,

że to uzgodnienie traci swoją ważność po upływie dwóch lat od momentu wydania. Główne urządzenia infrastruktury technicznej są co do zasady zlokalizowane przy granicy lub w drogach publicznych i tak jest w przypadku ulicy Zamostowej. Pan L., musiał wejść w granice nieruchomości gminy, by wykonać przyłącza do swojej nieruchomości. Jest to ważne o tyle, że działka 93/4 będąca przedmiotem dzisiejszych rozważań jest zgodnie z mpzp przeznaczona od roku 2006 na cele komunikacyjne. Powyższe potwierdza, że Burmistrz działa tylko i wyłącznie w granicach przypisanego mu prawa. Rada Miejska, uchwalając w 2006 roku mpzp określiła przeznaczenie nieruchomości na ul. Zamostowej na cele usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej i zabudowę mieszkaniową. Nieruchomość, która obecnie jest w posiadaniu Pana L. była przeznaczona na cele usługowo-mieszkaniowe, a pozostały teren tylko i wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. W 2009 roku dokonano podziału nieruchomości gminy i wydzielono działkę 93/4, która była przeznaczona do włączenia w granice drogi publicznej o kategorii krajowej i pozostała jako rezerwa na ten cel. Natomiast do sprzedaży przeznaczono nieruchomość o charakterze usługowym i mieszkalnym. Pan L. po nabyciu przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu wystąpił o zmianę mpzp. Rada Miejska w 2012 roku dokonała zmiany mpzp w ten sposób, że symbol 1 UMN (teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową) został „rozciągnięty” na całą nieruchomość. Nie zmieniło to przeznaczenia komunikacyjnego terenu o numerze 93/4. Następnie, w 2016 roku (procedura rozpoczęta w 2015 roku) Rada Miejska zmieniła mpzp w stosunku do symbolu 2K na parkingi wewnętrzne do obsługi usług na nieruchomości, która dzisiaj stanowi własność Pana L. Dojazd do parkingów istnieje od ulicy Zamostowej. Najistotniejszym elementem w tym wszystkim jest to, że ustawa o gospodarce nieruchomościami precyzuje wyraźnie zadania Burmistrza. Artykuł 25 ustawy wskazuje jednoznacznie, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz. Zatem ma prawo udostępniać, dzierżawić i zbywać nieruchomości. Dzierżawić bez zgody Rady może do 3 lat. Wobec powyższego, zezwalając na przeprowadzenie urządzeń przez gminną nieruchomość 93/4 oraz zakrycie rowu, którego gmina nie będzie musiała konserwować Burmistrz nie przekroczył żadnych swoich uprawnień. Państwo U. oświadczyli, że parkingi były przewidziane wcześniej, przed zmianą mpzp, a Pan L. oprócz zgody na zajęcie terenu powinien mieć projekt, pozwolenie i powinna być wydana decyzja, a niczego nie ma.

Kierownik Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami – Barbara Jankowska odpowiedziała, że wyrażenie zgody przez gminę na zajęcie terenu nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania dalszej dokumentacji. Teren, który jest objęty mpzp nie wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. Jest tylko i wyłącznie wypis z mpzp, będący podstawą do projektowania. Dalsze postępowanie związane z wydaniem pozwolenia na budowę zatwierdzającym projekt budowlany jest prowadzone w Starostwie Powiatowym. Gmina nie jest stroną, by ten projekt opiniować.

Państwo U. uważają, że w wyniku podjętych działań przez pana Krzysztofa L. w ich piwnicy zbiera się woda. Pan Krzysztof U. sprawdzał rowy i nie są one zamulone, ale widział podłączenia do rowu od strony Państwa U. wykonane prawdopodobnie bez żadnego projektu. Mieszkaniec Olecka – Witold U. zaprzeczył temu. Dodał, że na nieruchomości gminy 93/4 zaprojektowano parkingi do obsługi nieruchomości Pana L. Ponadto powierzchnia zabudowy budynku na działce Pana L., która wynosiła 888,60 m² została zmieniona na 1347,34 m², podczas gdy można było ją zwiększyć tylko o 10%. Do powierzchni zabudowy ujęto gminną nieruchomość. Natomiast Radca Prawny – Łukasz Onisko oznajmił, że badanie projektu budowlanego nie należy do kompetencji Komisji Rewizyjnej.

Kierownik Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami – Barbara Jankowska wyjaśniła dodatkowo, że jeśli obowiązuje mpzp gmina wydaje tylko wypis mówiący o tym, co jest możliwe na danej nieruchomości. Dalsze działania leżą po stronie właściciela, czyli opracowanie projektu budowlanego, który jest uzgadniany w Starostwie Powiatowym m.in. pod względem zachowania odpowiednich odległości. Jeśli nie ma przekroczenia czterech metrów, to można okna w nieruchomości lokalizować. Na etapie

pozwolenia na budowę właściciele nieruchomości sąsiednich są stronami postępowania. Zapytała, czy Państwo U. zostali zawiadomieni o wydaniu decyzji i możliwości zapoznania się z materiałem. To był czas na zgłaszanie uwag. Poza tym mogli reagować na montaż okien na etapie budowy inwestycji, a nie teraz, gdy została ona zrealizowana. Ponadto na prośbę Pana U. odczytała dwa pisma, jedno będące odpowiedzią Wojewody, drugie od architekta Jana Sadowskiego – głównego projektanta zmiany miejscowego planu z 2012 roku do architekta projektanta projektu zagospodarowania terenu – Cezarego Gierszewskiego. Członek Komisji – Wojciech Rejterada uważa, że pisma, które przedstawili Państwo U. jednoznacznie wskazują na kompetencje Starosty. Kierownik Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami – Barbara Jankowska oznajmiła, że pomimo tego, iż temat pracy komisji jest niedoprecyzowany zrozumiała, że dotyczy działki 93/4. Ma nadzieję, że pracownikom urzędu wspólnie udało się wyjaśnić, jaki był cel uzgodnień dotyczący działki 93/4. Natomiast jeżeli jest jakaś wada w projekcie, to są instytucje, które mają obowiązek sprawdzić i zaopiniować taki projekt. Pani Kierownik wyjaśniła jednocześnie, że do chwili obecnej teren nie został przeznaczony do dzierżawy, dlatego, że sprawa wielokrotnie była przedstawiana przez Państwa U. na posiedzeniach Komisji i Rady Miejskiej, w tym co do zgodności uchwalenia mpzp w 2016 r. Skoro teren jest przeznaczony pod parkingi wewnętrzne do obsługi przyległego terenu o funkcji usługowej z wjazdem od ulicy Zamostowej, można przystąpić do zagospodarowania tego terenu.

Członek Komisji – Wojciech Rejterada wyjaśnił, że temat do realizacji przekazała Komisja Oświaty, Kultury, Promocji Gminy, Sportu i Rekreacji, której jest przewodniczącym. Temat został tak ogólnikowo skonstruowany, bo pomimo wizyt Państwa U. na komisjach i zgłaszanych przez nich problemów trudno było określić konkretny zarzut. Członek Komisji – Krzysztof Kempisty zachęcał strony, by spotkały się bez udziału osób trzecich i spróbowały się porozumieć. Nie ma sensu zaogniać tej sprawy. Przewodniczący Komisji – Jarosław Bagiński prosił zaproszonych gości o informację, jak zakończyła się sprawa.

Reasumując, Komisja Rewizyjna nie stwierdziła przekroczenia uprawnień w zakresie gospodarowania mieniem przez Burmistrza Olecka.

Olecko, 24.03.2017r.

Przewodniczący Komisji

Jarosław Bagiński

Podpisy członków Komisji:

1. W. Rejterada
2. W. Kaleski
3. [signature]
4. [signature]
5. Anne Skarun
6. [signature]
7. Wioletta Sulcaśka