

Protokół Nr 1/24
posiedzenia Komisji Gospodarki Przestrzennej, Komunalnej i Ochrony
Środowiska Rady Miasta Bydgoszczy
w dniu 21 maja 2024 r.

Obecni zgodnie z listą obecności, *zał. 1*.

Posiedzeniu przewodniczyła **Monika Matowska Przewodnicząca Rady Miasta Bydgoszczy**, która, po stwierdzeniu kworum, zaproponowała przyjęcie porządku obrad (*zał. do protokołu*).

Radni Komisji przyjęli proponowany porządek obrad 10 głosami „za” w następującym brzmieniu:

1. Otwarcie Komisji.
2. Stwierdzenie kworum.
3. Uchwalenie porządku obrad.
4. Wybór przewodniczącego i zastępcy przewodniczącego Komisji.
5. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w granicach działki nr 4 obręb 0156 położonej przy ulicy Cmentarnej w Bydgoszczy.
6. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie sprzedaży części nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, położonych w rejonie ulicy gen. Władysława Andersa i ulicy Gryfa Pomorskiego.
7. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie sprzedaży części nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, położonych w Bydgoszczy przy ul. Małej 4.
8. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, położonych w Bydgoszczy przy ul. Józefa Korzeniowskiego 3.
9. Sprawy bieżące.
10. Zakończenie Komisji.

Ad 4

Przewodnicząca Rady Miasta Monika Matowska zgłosiła kandydaturę **Radnego Mateusza Zwolaka** na funkcję przewodniczącego komisji oraz kandydaturę **Radnej Anny Mackiewicz** na funkcję zastępcy przewodniczącego komisji.

Radny Mateusz Zwolak oraz Radna Anna Mackiewicz wyrazili zgodę na kandydowanie.

Pod głosowanie poddana została kandydatura **Radnego Mateusza Zwolaka** na funkcję przewodniczącego komisji.

W wyniku głosowania jawnego – 10 głosów „za”, brak głosów „przeciwnych”, brak głosów „wstrzymujących” – **Przewodniczącym Komisji** został wybrany **Radny Mateusz Zwolak**.

Pod głosowanie poddana została kandydatura **Radnej Anny Mackiewicz** na funkcję zastępcy przewodniczącego komisji.

W wyniku głosowania jawnego – 10 głosów „za”, brak głosów „przeciwnych”, brak głosów „wstrzymujących” – **Zastępcą Przewodniczącego Komisji** została wybrana **Radna Anna Mackiewicz**.

Ad 5

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Jacek Kajczuk przedstawił, w formie prezentacji, projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w granicach działki nr 4 obręb 0156 położonej przy ulicy Cmentarnej w Bydgoszczy. Prezentowany materiał stanowi załącznik do protokołu.

Zastępca Przewodniczącego Komisji Anna Mackiewicz powiedziała, iż w nowym Studium nie przewiduje się drogi, która była zaplanowana w poprzednim planie miejscowym. Zapytała, co w związku z tym planuje się w tym miejscu?

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Jacek Kajczuk wyjaśnił, iż jest to teren oznaczony w planie jako zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Jest możliwość realizacji tej inwestycji, natomiast w trybie zwykłym, czyli należy zmienić plan miejscowy w tym zakresie, który będzie zgodny ze Studium. Na podstawie zmienionego i uchwalonego planu, inwestor będzie mógł uzyskać pozwolenie na budowę.

Radny Wojciech Bielawa powiedział, że rozumie, iż jeśli inwestor przebuduje układ drogowy, to inwestycja będzie mogła dojść do skutku. Jednakże pozostaje inny problem, czyli brak dostępu do szkoły podstawowej oraz brak na przedmiotowym terenie infrastruktury szkolnej. Zapytał, czy w związku z tym w ogóle nie będzie można tej inwestycji przeprowadzić?

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Jacek Kajczuk przyznał, iż faktycznie tak jest. Od strony formalnej sprawa wygląda w ten sposób, że w trybie specustawy mieszkaniowej, w tym miejscu nie może być zrealizowana inwestycja mieszkaniowa. Natomiast w momencie, kiedy uchwalony zostanie plan miejscowy i będzie można na wskazanym terenie wybudować mieszkania, ten warunek nie będzie obowiązywał. Będzie on obowiązywał tylko przy inwestycjach realizowanych zgodnie z lex developer.

Radny Michał Krzemkowski odnosząc się do kwestii mówiącej o tym, że w ustawie jest zapis o lokalizowaniu inwestycji mieszkaniowej w odległości 1500 m od szkoły, a w uchwale Rady Miasta jest mowa o 750 m. Zapytał, z czego wynika tak restrykcyjny postęp prawny ze strony Rady Miasta?

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Jacek Kajczuk wyjaśnił, iż ustawodawca delegował możliwość zmiany standardów dostępności szkoły, czy przedszkola, jednak nie większej niż 1500 m. Rada Miasta Bydgoszczy od 2018 roku przyjęła tego typu standardy i wartości.

Radny Michał Krzemkowski zapytał, czy wskazane wartości odnoszą się tylko i wyłącznie do ustawy dotyczącej specjalnego trybu ustanawiania osiedli mieszkaniowych?

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Jacek Kajczuk potwierdził, iż dotyczy to wskazanej przez Radnego ustawy.

Zastępca Przewodniczącego Komisji Anna Mackiewicz powiedziała, iż teren, o którym obecnie jest mowa jest terenem wrażliwym ze względu na jego wojskowy, lotniczy charakter, na którym dotychczas nie można było realizować żadnych, nawet najmniejszych inwestycji. Stąd mieszkańcy przez wiele lat mieli tam utrudnione, uciążliwe życie. Od pewnego czasu sytuacja się zmieniła, teren rozwija się i jest lepiej zagospodarowany. Jednak zastanawia się jak, zgodnie z nowym planem miejscowym, docelowo ten teren może być zagospodarowany?

Radny Michał Krzemkowski powiedział, iż mamy do czynienia z wyspami nieużytków na terenie wskazanego osiedla i aż się prosi, aby go zagospodarować. Zapytał, czy wobec tej inicjatywy mieszkaniowej oraz potrzeb mieszkaniowych Bydgoszczy, planowane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania niniejszych terenów?

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Jacek Kajczuk odpowiedział, iż został wykonany plan dla części osiedla, czyli tam, gdzie są nieużytki, o których wspomniał Radny. Sporządzenie planu wynikało właśnie z restrykcyjnych przepisów związanych z terenem lotniczym. Stąd problem został w ten sposób rozwiązany, natomiast na pozostałym obszarze, jeśli są nieużytki, nie wynikają z ograniczeń lotniczych, lecz z powodu braku zainteresowania ze strony inwestora.

Komisja wydała opinię pozytywną 7 głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących”.

Opinia nr 1/24 – zał. do protokołu.

Ad 6

Dyrektor Wydziału Mienia i Geodezji Andrzej Bereda przedstawił projekt uchwały w sprawie sprzedaży części nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, położonych w rejonie ulicy gen. Władysława Andersa i ulicy Gryfa Pomorskiego.

Zastępca Przewodniczącego Komisji Anna Mackiewicz odniosła się do zapisu uzasadnienia, w którym jest mowa o tym, że w świetle przedmiotowej umowy Inwestor, przyjął do wiadomości i zaakceptował, iż oddanie do użytkowania inwestycji niedrogowej, w tym również wydanie decyzji administracyjnej na jej użytkowanie, może nastąpić dopiero po wykonaniu inwestycji drogowej oraz przebudowie drogi. Zapytała, kto będzie musiał dokonać inwestycji drogowej, Miasto, czy Inwestor?

Dyrektor Wydziału Mienia i Geodezji Andrzej Bereda poinformował, iż do materiału zostało przedłożone porozumienie z Inwestorem, z którego wynika, że to Inwestor ma wybudować stosowne drogi i przebudować układ drogowy, który umożliwi obsługę planowanego obiektu handlowego. Dodał, iż ta inwestycja drogowa będzie polegała na wykonaniu przebudowy odcinka drogi wewnętrznej - ul. Orła Białego wraz z budową zjazdu z tej drogi na teren inwestycji niedrogowej i budową włączenia z tej drogi do drogi publicznej – ul. gen. Władysława Andersa. Podkreślił, iż Miasto nie będzie tutaj wykonywać żadnych inwestycji drogowych.

Radny Michał Krzemkowski odniósł się do budowy parku handlowego na działce, która jest przedmiotem sprzedaży. Zapytał, czy jest wiadomo jakiego rodzaju to będzie park handlowy?

Dyrektor Wydziału Mienia i Geodezji Andrzej Bereda wyjaśnił, iż APRO PARK jest to spółka celowa, która ma zrealizować na przedmiotowym terenie obiekt handlowo – usługowy. Nie posiada informacji jaka to będzie dokładnie branża oraz jakiego rodzaju będą tam funkcjonowały sklepy. Wniosek, który został dołączony do materiałów, jest dosyć ogólny. Inwestor nie ma obowiązku przedkładać dokładnej informacji na temat tego, co będzie realizował. Taka możliwość wynika z przyjętego przez Radę Miasta Bydgoszczy w 2016 roku planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu. Podkreślił jednocześnie, iż tego typu obiekt handlowo – usługowy wynika z potrzeb mieszkańców w tej części Miasta, ponieważ jest tam realizowany szereg budynków mieszkalnych dla osób, którzy chcą się związać z tą dzielnicą.

Radny Wojciech Bielawa powiedział, iż nie ma żadnych wątpliwości co do tego, że w tej części Fordonu park handlowy jest potrzebny. W związku z tym, że projekt uchwały dotyczy sprzedaży nieruchomości, zabrakło w nim informacji,

odnośnie ceny. Zastanawia się, czy na tym etapie procedowania dokumentu jest taka praktyka, że nie ma na ten temat wiedzy? Uważa, że jeśli ma wyrazić własne zdanie w punkcie dot. sprzedaży, to chciałby znać cenę.

Dyrektor Wydziału Mienia i Geodezji Andrzej Bereda powiedział, iż kwestie dot. ceny ustalane są na dalszym etapie postępowania. Rada Miasta nie ma ustawowych delegacji, aby ustalać warunki sprzedaży, czyli m.in. cenę. Dodał, iż w tym przypadku nie ma operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy będzie powołany w trybie zamówień publicznych. Zgodnie z przepisami, cena sprzedaży, którą Prezydent Miasta ustali w trybie bezprzetargowym, nie może być niższa niż wartość, którą określi rzeczoznawca. Z własnego doświadczenia wie, że o wartości tej nieruchomości z pewnością będzie decydowało przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zwrócił uwagę, że w planie, na wskazanym terenie, nie ma usług, lecz jest działka drogowa wewnętrzna. Sądzi, że rzeczoznawca tą wartość określi na kwotę około 200 zł/m². Po określeniu wartości, w trybie bezprzetargowym, w drodze rokowań, jest ustalana cena sprzedaży nieruchomości. Nie ma tutaj zastosowania jakakolwiek bonifikata, ponieważ nie ma co do tego żadnych przesłanek ustawowych. Powiedział, iż przedstawiając Radzie Miasta projekt uchwały nie ma obowiązku ani praktyki, że Radni poznają szczegóły ceny, za jaką Prezydent będzie sprzedawał tego typu nieruchomości.

Radny Michał Krzemkowski zapytał, czy jest możliwość przeprowadzenia wyceny nieruchomości przed podjęciem uchwały przez Radę Miasta? Ponadto odniósł się do nieruchomości będącej również przedmiotem niniejszego projektu uchwały, która jest oddana w użytkowanie wieczyste. Zapytał, czy tenże użytkownik wieczysty jest zainteresowany kupnem przedmiotowej nieruchomości?

Dyrektor Wydziału Mienia i Geodezji Andrzej Bereda odpowiedział, iż można oszacować wartość nieruchomości przed podjęciem uchwały. Nie jest tak, że procedura wyłonienia rzeczoznawcy następuje po podjęciu decyzji o wyrażeniu zgody przez Radę Miasta. Niezależnie od tego, Prezydent Miasta ma obowiązek oszacowania nieruchomości.

Jeśli chodzi o nieruchomość będącą w wieczystym użytkowaniu, poinformował, że nie wpłynął wniosek o wykup nieruchomości ze strony użytkownika wieczystego. Dodał, iż jedynym potencjalnym nabywcą nieruchomości, która jest oddana w użytkowanie wieczyste jest użytkownik wieczysty. Gmina, która jest właścicielem takiej nieruchomości, nie może nikomu innemu jej sprzedać. W ubiegłym roku wprowadzono nowe przepisy dot. nabywania prawa własności przez użytkowników wieczystych oraz możliwość stosowania roszczenia ze strony użytkownika wieczystego o nabycie, jeżeli spełnienia określone warunki. Tutaj akurat Inwestor takiego roszczenia nie ma, ale za zgodą Rady, Prezydent Miasta może sprzedać tę nieruchomość.

Zastępca Przewodniczącego Komisji Anna Mackiewicz zapytała, czy przy wydawaniu decyzji i zgód na budowę, określona jest ilość miejsc parkingowych?

Dyrektor Wydziału Mienia i Geodezji Andrzej Bereda wyjaśnił, iż każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa tego typu wskaźniki. Nie jest jednak w stanie obecnie powiedzieć, jak to wynika z przepisów, czyli warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i budowle. Stąd nie ma wiedzy ile miejsc parkingowych powinno być przeznaczonych do obsługi przedmiotowego obiektu. Określi to na pewno pozwolenie na budowę, w którym będzie musiał być spełniony wymóg wynikający z planu zagospodarowania przestrzennego i ewentualnie, jeśli nie jest to dopowiedziane, z warunków technicznych, czyli z rozporządzenia, które określa szczegółowe warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i budowle i ich usytuowanie.

Komisja wydała opinię pozytywną jednomyślnie – 10 głosami „za”.

Opinia nr 2/24 – zał. do protokołu.

Ad 7

Dyrektor Wydziału Mienia i Geodezji Andrzej Bereda przedstawił projekt uchwały w sprawie sprzedaży części nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, położonych w Bydgoszczy przy ul. Małej 4.

Radny Michał Krzemkowski powiedział, iż rozumie, że sprzedaż tak atrakcyjnych nieruchomości gruntowych jest zasadna, ponieważ pozwoli uzyskać wpływy środków do budżetu miasta. Jednakże, czy w tym wypadku nie lepiej byłoby przeznaczyć tę nieruchomość gruntową np. pod inwestycje spółek miejskich np. BTBS albo ADM, które mogłyby tam budować budynki mieszkalne dla mieszkańców Bydgoszczy na preferencyjnych zasadach?

Dyrektor Wydziału Mienia i Geodezji Andrzej Bereda powiedział, iż część nieruchomości musi być sprzedawana, ponieważ konieczne jest realizowanie dochodów przez Miasto z majątku komunalnego, żeby np. mieć środki na wkład własny, czy remonty substancji mieszkaniowej. Nadmienił, iż ze względu parametry przedmiotowej działki, nieracjonalne byłoby budowanie tam bardzo małego bloku komunalnego np. w ramach BTBS. Jednocześnie dodał, iż Miasto sukcesywnie, co roku przekazuje spółce nieruchomości, ostatnio BTBS otrzymało kompleks działek przy ul. Grunwaldzkiej pod inwestycję mieszkaniową.

Komisja wydała opinię pozytywną jednomyślnie – 10 głosami „za”.

Opinia nr 3/24 – zał. do protokołu.

Ad 8

Dyrektor Wydziału Mienia i Geodezji Andrzej Bereda przedstawił projekt uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, położonych w Bydgoszczy przy ul. Józefa Korzeniowskiego 3.

Komisja wydała opinię pozytywną jednomyślnie – 9 głosami „za”.
Opinia nr 4/24 – zał. do protokołu.

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Komisji zamknął posiedzenie.

Projekty uchwał omówione w trakcie posiedzenia Komisji znajdują się przy protokole z IV sesji Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 22.05.2024 r.

Przewodniczący Komisji



Mateusz Zwolak

Protokolowała:



Katarzyna Rutkowska