

Protokół Nr /2023
z łącznego posiedzenia Komisji Finansów i Inwestycji, Komisji Oświaty, Kultury i Sportu oraz Komisji Zdrowia, Bezpieczeństwa i Ochrony Środowiska
w dniu 11 października 2023 roku

Posiedzenie odbyło się w łączniku hali sportowej w Celestynowie.

W posiedzeniu udział wzięło **11** członków Komisji oraz zaproszeni goście wg listy obecności.

Obradom przewodniczył: Przewodniczący Komisji Finansów i Inwestycji **Damian Krysztofik**.

Przedstawiciele Urzędu Gminy Celestynów: Wójt Gminy - **Witold Kwiatkowski**, Zastępca Wójta Gminy - **Piotr Rosłonec**, Skarbnik – **Agnieszka Kurek**, Sekretarz – **Krzysztof Boczański**.

Przyjęty porządek posiedzenia:

1. Przedstawienie realizacji budownictwa społecznego w Gminie Celestynów w ramach programu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.
2. Przedstawienie wybranych inwestycji dotyczących zabudowy wielorodzinnej w Gminie Celestynów.
3. Przedstawienie założeń reformy planowania przestrzennego w związku ze zmianami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które weszły z dniem 24.09.2023 r.
4. Sprawy różne.

Ad. pkt 1.

Przedstawicielka Krajowego Zasobu Nieruchomości powiedziała, że jest to państwowa osoba prawna, powołana w 2017 roku na podstawie ustawy o Krajowym

Zasobie Nieruchomości. Zajmuje się głównie realizacją Rządowego Programu Mieszkaniowego, poprzez tworzenie spółek SIM, czyli Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej. SIM są to spółki prawa handlowego, spółki z o. o., tworzone przez KZN i samorządy. Aby gmina mogła przystąpić do spółki musi mieć zapotrzebowanie na budownictwo społeczne i musi posiadać grunty. Program jest skierowany do osób o średnich dochodach na wynajem z możliwością przejścia na własność. Finansowany jest ze środków rządowych. Każda gmina na objęcie udziałów w spółce SIM otrzymuje z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa 3 mln zł. Są to środki na cele statutowe spółki nie na inwestycje. Na inwestycje z Rządowego Funduszu Mieszkalnictwa samorząd otrzymuje 10% wartości inwestycji. Do 35 % jest to grant z funduszu dopłat, 10 – 30% stanowią wkłady przyszłych mieszkańców tzw. wpłata partycypacyjna, 35-55% stanowi kredyt zaciągany przez spółkę. Nie obciąża on budżetu gminy. Są to mieszkania czynszowe przeznaczone na wynajem. Nowelizacja ustawy o SIM-ach w 2019 roku zmieniła umowę najmu na umowę z dojściem do własności. Potencjalny lokator, może z czasem to mieszkanie wykupić. Najwcześniej jest to możliwe po piętnastu latach oddania budynku do użytkowania. Żeby wykupić mieszkanie trzeba przez minimum 5 lat płacić wkład własny, wpłatę partycypacyjną, nie zalegać z czynszem i innymi opłatami, być najemcą przez co najmniej 5 lat. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku przez SIM jest możliwa zmiana umowy z aktem własności. Koszt mieszkania to cena rynkowa pomniejszona o zwaloryzowaną partycypację, część spłaconego czynszu i kaucję. Po wstępnej analizie robiona jest analiza gruntów dla samorządów. Jest możliwość wybudowania na tym gruncie około 70 mieszkań w zabudowie szeregowej dwukondygnacyjnej. Są to mieszkania gotowe do zamieszkania potencjalnego lokatora. Najmniejsze mieszkanie wynosiłoby 25 m², największe 80 m², z możliwością budowy większych mieszkań, gdyby takie zapotrzebowanie było. Wkład własny jest na poziomie 30.000.,00 zł. Gmina jest udziałowcem, może przystąpić do istniejącej spółki lub utworzyć ją z innymi gminami. Żeby móc przystąpić do spółki potrzebne jest zapotrzebowanie, grunt który pozwala na zabudowę mieszkaniową i podjęcie stosownych uchwał (przystąpienia do spółki i o zatwierdzeniu wniosku o 3 mln na objęcie udziału w spółce). Gmina wnosi grunt aportem i trzeba odprowadzić Vat.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że spółka już na początku roku kontaktowała się z nami w celu utworzenia takiej spółki. Przesłane zostały do KZN-u wstępnie nieruchomości z naszego zasobu, które były by potencjalnie możliwe. Po weryfikacji na dzień dzisiejszy właściwe byłyby tylko działki w miejscowości Głina, puste niezabudowane działki. Wstępnie możliwe byłoby wybudowanie tam 72-\ mieszkań. Żeby zawiązała się spółka potrzebny jest potencjał około 500-set mieszkań. Nie jest możliwe, żeby gmina sama zawiązała taką spółkę, ale najlepiej z gminami z naszego regionu.

Przedstawicielka Krajowego Zasobu Nieruchomości powiedziała, że już w Garwolinie jest pozytywna opinia, Otwock pozytywna opinia a z kilkoma gminami z regionu są rozmowy.

Radny Romuald Ziętała powiedział, że 72 mieszkania to bardzo dużo.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że do analizy wystaliśmy nieruchomości o powierzchni 2 ha, natomiast brana jest jedna połowa działki czyli 1 ha. Następnie kiedy gmina zdecyduje się na przystąpienie do takiej spółki, składa się wniosek o 3 mln zł na działalność spółki.

Przedstawicielka Krajowego Zasobu Nieruchomości powiedziała, że czynsz w tych mieszkaniach jest określony w ustawie i nie może być wyższy przy finansowaniu zwrotnym 5% wartości odtworzeniowej lokalu. Jest to zabezpieczenie, którego przy innych programach nie było. Nie może być w nieuzasadniony sposób zawyżany. Im większy wkład własny mieszkańców, tym niższy kredyt, który spłacany jest w czynszach. Im niższy kredyt, tym niższe czynsze. Czynsze zależą od wielkości mieszkania i od tego czy jest to blok czy zabudowa szeregowa. Wynoszą od 15zł do 20 zł za metr kwadratowy.

Radny Romuald Ziętała zapytał jakie są elementy czynszu.

Przedstawicielka Krajowego Zasobu Nieruchomości powiedziała, że to spłata kredytu, plus opłaty np. opłaty eksploatacyjne, fundusz remontowy, utrzymanie czystości w budynku oraz opłaty licznikowe. To zależy od ustaleń spółki, gminy wspólnie ustalają.

Wójt Witold Kwiatkowski zapytał, czy gmina ma wpływ kto będzie lokatorem.

Przedstawicielka Krajowego Zasobu Nieruchomości powiedziała, że tak. Gmina indywidualnie tworzy listę rankingową osób, które mogą w pierwszej kolejności zasiedlać mieszkanie.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że głównym celem, jest aby mieszkania były pod wynajem, nabycie jest wyjątkowym prawem.

Przedstawicielka Krajowego Zasobu Nieruchomości powiedziała, że możliwość dojścia do własności, jest możliwe po spłaceniu kredytu przez spółkę.

Wójt Witold Kwiatkowski zapytał, czy spółka powołuje jakiegoś administratora zarządzającego.

Przedstawicielka Krajowego Zasobu Nieruchomości powiedziała, że różne są rozwiązania. Są to osoby, które zajmują się administrowaniem i obsługą. Nie robi tego gmina, tylko zajmuje się tym spółka.

Radny Robert Wicik zapytał jakie powstałyby budynki w Glinie.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że byłaby to zabudowa szeregową, dwukondygnacyjną. Kredyt zaciąga spółka. Lokator musi mieć środki na opłacenie czynszu, nie musi mieć zdolności kredytowej. Lokator wpłaca 30.000,00 zł partycypacji. Gdy rezygnuje partycypacja w kosztach i kaucja są zwracane.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że warunki są warte rozważenia i analizy.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że każda gmina dostaje na objęcie udziału 3 mln zł. Wartość gruntu też jest przeliczana na udziały.

Radny Romuald Ziętała zapytał, czy mieszkania ze strony rządowej to co innego np. mieszkanie plus.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że nastąpiła zmiana ustawy o społecznym budownictwie. Nie są już tworzone TBS-y, a tworzone są SIM-y. Zmieniło się nazewnictwo, forma, sposób finansowania i dojście do własności. SIM-y to są dawne

TBS-y. Zgodnie z ustawą o Krajowym zasobie nieruchomości nasza jednostka stanowi funkcję nadzorczą i kontrolującą jeśli chodzi o Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe. Całość inwestycji, poza partycypacją, finansowana jest ze środków rządowych.

Radny Bogdan Strzeżysz zapytał ile mamy czasu na to, żeby się zdecydować.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że to jest poważna inwestycja, trzeba się dobrze rozeznać. Można budować etapami, nie zawsze np. 70 mieszkań od razu, tylko 20 lub 40. W miarę możliwości dobudowywać. Żeby móc wynająć mieszkanie, jest warunek, nie można mieć prawa własności do innego lokalu w tej samej miejscowości co powstała inwestycja oraz trzeba na terenie tej gminy być zameldowanym.

Radny Romuald Ziętała zapytał, czy są określone banki, w których spółka może wziąć kredyt.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że jest to kredyt dedykowany temu programowi. Na preferencyjnych warunkach, bez marży banku, z oprocentowaniem 2%. Zabezpieczenie jest na najbliższe 10 lat, udzielany przez BKG.

Radny Paweł Floriańczyk zapytał, czy sama gmina nie może powołać spółki.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że chodzi o przełożenie ekonomiczne, żeby się mogła utrzymać, żeby był potencjał mieszkaniowy, wziąć kredyt, są koszty obsługi. Co do zasady powinno być 800 mieszkań. Może powstać przy 500-set mieszkaniach, gdy grunty pozwalają na zwiększenie inwestycji sukcesywne.

Radny Paweł Floriańczyk zapytał czy to jest w jakiś sposób monitorowane, żeby wszystkich członków danej spółki zebrać.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że tak, na ten moment jest 40 spółek i ponad 400 samorządów zaangażowanych. Najmniejsza spółka jest z jedną gminą, a największa to 15 gmin, choć są i większe. Samorządy dobrze się ze sobą dogadują, wszystkim zależy na tym żeby budować.

Radny Robert Wicik zapytał, czy jest konieczność podjęcia szybko decyzji.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że na ten moment są środki, uzyskane zostało dodatkowe dofinansowanie. Są to wieloletnie inwestycje i trzeba je rozważyć. Trzeba wybudować i mieć najemców.

Radny Romuald Ziętała zapytał czy Otwock podjął już jakieś uchwały odnośnie budowy mieszkań.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że jeszcze nie zostały podjęte, żadne uchwały, są w trakcie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, ponieważ nie mieli działki, na której można budować. Otwock chce wybudować 200 mieszkań. Garwolin ma działkę i pozytywną weryfikację, chce wybudować ok. 150 mieszkań. Żeby przystąpić do spółki to na początek sprawdzane jest na ile mieszkań jest zapotrzebowanie w danej gminie, musi być grunt. Jeżeli jest wolumen mieszkaniowy, wtedy tworzy się spółka. Jeżeli nie zbierze się tych mieszkań ile jest wymaganych - 500, to wtedy można przystąpić do istniejącej już spółki.

Radny Łukasz Lewandowski zapytał czy jeśli chodzi o średnie dochody to jest to zamknięte w jakichś kwotach.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że tak, jest to średni miesięczny dochód netto na członka rodziny, co kwartał jest waloryzowany. Nie można go przekroczyć.

Radny Łukasz Lewandowski zapytał, czy są jakieś badania jeśli chodzi o zapotrzebowanie, jak wybadać zainteresowane, czy w danym miejscu warto budować mieszkania, ponieważ będzie na nie zapotrzebowanie.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że nie ma żadnego przepisu jak to zbadać, dlatego to gmina decyduje ile tych mieszkań należy wybudować i jakie, ponieważ najlepiej zna potrzeby mieszkańców. Najczęściej gminy robią ankiety, albo robią spotkania z mieszkańcami. W ankiecie się znajduje np. grupa wiekowa, co chce, w jakiej ilości, jaka grupa zawodowa, jaki dochód. Na podstawie zgłaszanych potrzeb, ilości wydanych pozwoleń na budowę.

Sołtys Marek Kupniewski zapytał, czy działka po wybudowaniu mieszkań nadal pozostaje własnością gminną.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że jeśli chodzi o działkę to jest ona własnością spółki. Gmina wnosi ją aportem.

Radny Robert Wicik zapytał jaka jest trwałość spółki.

Przedstawicielka KZN powiedziała, że pierwsza spółka powstała w 2021 roku. W niektórych spółkach już są lokale oddane. To jest świeży temat.

Ad. pkt 2.

Kierownik Bartłomiej Bandyh powiedział, że w tym punkcie chcielibyśmy przedstawić dwie największe inwestycje mieszkaniowe, które potencjalnie mogą powstać na terenie naszej gminy. Jedna inwestycja jest planowana na rogu ul. Św. Kazimierza i ul. Rękasa. Druga inwestycja, która może powstać tj. przy ulicy Radzińskiej – zabudowa wielorodzinna.

Pan Stanisław Starosz powiedział, że jest właścicielem działki przy ulicy Rękasa. Jest w kontakcie z władzami gminy na temat planu zagospodarowania przestrzennego terenu. Ma nadzieję, że w najbliższym czasie on powstanie.

Współwłaściciel działki przy ul. Rękasa powiedział, że działka jest wielkości 1,8 hektara. Koncepcja przewiduje budowę pawilonu handlowego od ulicy Św. Kazimierza, 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 6-ciu mieszkań, 2-wa budynki bliźniacze z 4-ma mieszkaniami. W Budynkach planujemy dużo szkła, płaski dach, na którym można zastosować wszelkie formy odnawialnych źródeł energii. Teren położony jest w ważnym miejscu dla gminy. Oferta sprzedaży mieszkań skierowana jest głównie do tych mieszkańców, którzy niedaleko mają rodzinę, a nie stać ich na kupienie działki i wybudowanie domu. Wielkość mieszkań będzie wynosiła od 45 m² do 70 m². Planowane jest 10 budynków po sześć mieszkań. Ponadto jest myśl, żeby było wynajem pod kawiarnię, centrum fitness, siłownię.

Radny Łukasz Lewandowski zapytał, czy lokale użytkowe byłyby na sprzedaż.

Współwłaściciel działki przy Rękasa powiedział, że lokale użytkowe byłyby pod wynajem, oni pozostaliby właścicielami.

Radny Romuald Ziętala zapytał jak to będzie wyglądało czasowo.

Współwłaściciel działki przy Rękasa powiedział, że są problemy proceduralne, nasze oczekiwania są odmienne od oczekiwań gminy. Szukamy złotego środka.

Sołtys Marek Kupniewski zapytał jaki procent powierzchni biologicznie czynnej jest przewidywany.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że pytania będą w następnym etapie rozmowy. Teraz prośba jest o przedstawienie przez właściciela działki jego koncepcje na ten teren.

Pan Stanisław Starosz powiedział, że jakaś kawiarnia, centrum fitness, może kręgle, żeby była jakaś rozrywka dla młodzieży.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że jeśli chodzi o powierzchnię biologicznie czynną to w planie miejscowym, który musi być zgodne ze studium, jest określone 30-40% powierzchni. Maksymalna wysokość zabudowy do 12 m. Inwestor jeśli chodzi o projekt planu poprosił o skorygowanie kilku współczynników, czyli dopuszczenie dachów płaskich, zmniejszenie ilości miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych z dwóch do półtora. Obecnie dwa to jest standard dla naszej gminy, więc podtrzymaliśmy swoje zdanie. Gmina ma oczekiwania jeśli chodzi o przebudowę ulicy Rękasa i zapewnienie dla nowej zabudowy miejsc parkingowych.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że chodzi o poszerzenie ulicy Rękasa, powiedział, że wpłynął wniosek Pani Radnej o budowę obustronną chodników. W tej chwili ulica jest zbyt wąska.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że jest to działka 219/2 i jej szerokość wynosi 5,77m. Docelowo w planie zakładamy, że to ma być min. 10 m. W projekcie planu jest to zaplanowane.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że 60 lokali i średnio po cztery osoby w lokalu to może się pojawić 240 osób na tym terenie.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że dlatego jest postulat o poszerzenie tej drogi i wykonanie w niej miejsc parkingowych, żeby były też dla gości, ale głównie, żeby zapewnić przejezdność. To jest największy postulat ze strony gminy, żeby uchwalić inwestycję.

Sołtys Marek Kupniewski zapytał czy asfalt aktualnie ma 5,77m.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że asfalt ma 5 m.

Współwłaściciel działki przy Rękasa powiedział, że wyrażają zgodę na przekazanie działki. Problem co dalej, kto ma wykonać drogę i chodnik. Propozycja jest taka, że oni jako inwestorzy wykonają jezdnię i chodnik, proporcjonalnie do budowy, a następnie przełożą to na rzecz gminy w zamian za zwolnienie z opłaty adiacenckiej. Wartość tego przedsięwzięcia to ok. 1.200.000,00 zł. Pytanie czy potrzebny jest chodnik 2 m, może wystarczy 1,5 m i 15 miejsc parkingowych.

Zastępca Piotr Rosłonec powiedział, że trzeba będzie wybudować kanalizację w działce, wodociąg i gazociąg.

Współwłaściciel działki przy Rękasa powiedział, że wodociąg i gazociąg już są wzdłuż drogi Rękasa. Kanalizacja musi pójść po działce.

Radny Romuald Ziętała zapytał na ile jest szacowana opłata adiacencka.

Współwłaściciel działki przy Rękasa powiedział, że opłatę nalicza gmina. Z tego co wie to 25% od wzrostu wartości nieruchomości.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że na to będzie wpływała ilość powstałych działek. Prawdopodobnie byłoby to 10 działek. Szacunkowo wychodziłoby to 15.000,00 zł. Dochodzi do tego opłata renty planistycznej, która wynika z ustawy i są to odczuwalne kwoty.

Współwłaściciel działki przy Rękasa zapytał o miejsca parkingowe odnośnie lokali usługowych. W planie było założenie, że na każde 100 m przypadają 2 miejsca parkingowe, natomiast w piśmie, które ostatnio otrzymali z urzędu jest mowa o 4 miejscach na każde 100 m. Burzy to całkowicie koncepcję zabudowy usługowej.

Kierownik B. Bandyh powiedział, że w planie taki współczynnik został wypracowany i chcieliśmy go utrzymać, usystematyzować na tym poziomie.

Radny Romuald Ziętała zapytał ile będzie miał metrów pawilon usługowy.

Współwłaściciel działki przy Rękasa powiedział, że około 350 m². Miejsc parkingowych powinno wyjść ok. 50.

Radny Romuald Ziętała powiedział, że to powinno wystarczyć, ale może się mylić. Obecnie przy „Kulfonie” też często brakuje miejsc do parkowania.

Radna Urszula Sabała powiedziała, że koncepcja budowy osiedla Rękasa z pawilonem usługowym musi być na miarę dzisiejszych czasów i na przyszłość. Uważa, że należało by przenieść plac zabaw, ponieważ centrum Celestynowa nie jest na to właściwym miejscem, a naprzeciwko tego budynku usługowego zrobić miejsca parkingowe. Warto zrobić plac zabaw z prawdziwego zdarzenia, ponieważ to jest ciągle namiastka. Jest tam nierówny teren, gdzie była wymiana zabawki jest piach. Jest za tym, żeby naprzeciwko budynku handlowego, gdzie jest plac zabaw zrobić mały parking.

Zastępca Piotr Rosłonec powiedział, że zastąpienie placu zabaw parkingiem jest niemożliwe. Jest tendencja odchodzenia od betonozy w centrum miast, w najbliższych czasach będzie zwiększony podatek od samochodów spalinowych. Będą puste parkingi wybetonowane, gdzie nic nie będzie stało, druga rzecz to gdzie ten plac zabaw przenieść, można do lasu, ale wtedy nikt nie będzie tam zachodził. Do centrum zawsze ludzie pójda, robiąc zakupy jeden rodzic zostaje z dziećmi na placu zabaw, a drugi robi zakupy.

Radny Robert Wicik powiedział, że rozumie, że proponowane są cztery miejsca na 100 m², pytanie jest z czego to wynika i czy są do tego prawne regulacje.

Kierownik Bartłomiej Bandyh powiedział, że to jest ustalenie prawne. Robione były analizy ile tych miejsc może powstać w oparciu o zapisy planu, ponieważ to wszystko ma się zbilansować. Jeśli chodzi o miejsca parkingowe to w każdym planie są robione szacunkowe analizy. Uwzględnia się powierzchnię biologicznie czynną i powierzchnię zabudowy.

Pan [REDACTED] powiedział, że zgodziłby się z tym, w przypadku budowy „Lidla” czy „Biedronki” a tu ma być np. notariusz, dentysta, kosmetyczka. Dlatego uważa, że dwa miejsca postojowe na 100 m² dla tego typu obiektu są wystarczające w zupełności. Nie nam jednak decydować, możemy tylko wnioskować.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że przyjedzie kosmetyczka i dentysta swoim samochodem i zostanie tylko jedno miejsce parkingowe. Ludzie zaczną parkować wzdłuż ul. Rękasa i droga będzie nieprzejezdna, będą skargi mieszkańców.

Sołtys Lasku Marek Kupniewski powiedział, że chciałby zapytać ile projekt zakłada powierzchni biologicznie czynnej.

Współwłaściciel działki przy Rękasa powiedział, że powierzchnia biologicznie czynna to 30%, powierzchnia zabudowy 31% planu, maksymalna możliwość zabudowy to 50% planu.

Radny Łukasz Lewandowski powiedział, że temat jest na pewno trudny, bo w szczycie zakupowym w tej okolicy jest bardzo ciasno i obawy pana Wójta są uzasadnione. Możemy pójść w fajnym kierunku, ponieważ projekt jest bardzo ciekawy, ale jak to się rozwinie to może się okazać, że było spokojnie, było przejezdnie i inwestycja zamiast cieszyć może powodować konflikty.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że modelu dla Warszawy nie da się przenieść na teren wiejski, w którym my funkcjonujemy. W Warszawie wielu ludzi nie potrzebuje jechać swoim samochodem, ponieważ wszędzie można podjechać komunikacją miejską. W kwestii podsumowania, powiedział, że trzeba przyspieszyć proces decyzyjny, żeby zamknąć sprawę. Przyjąć plan miejscowy. Zmieniły się przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie zapominajmy o celu, że robimy to dla mieszkańców, żeby młodzi ludzie nie uciekali z naszej gminy, którzy chcą rozwiązać swój problem mieszkaniowy. Cel jest, żeby ten temat do końca roku zamknąć.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że do Urzędu wpłynął wniosek o warunki zabudowy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Przewiduje wybudowanie 24 mieszkań przy ulicy Radzyńskiej (za dworkiem Radzyń). Przedstawiciele tej

inwestycji są z przyczyn niezależnych nieobecni. Wniosek jest procedowany. Jest na etapie sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy. Jest u urbanisty. Rozstrzygnięcie na początku grudnia. Jeżeli projekt warunków zabudowy będzie pozytywny to zostanie wysłany do konserwatora. Jest też wysyłany do Lasów Państwowych, do Wód Polskich i innych instytucji.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że w Celestynowie dominuje zabudowa jednorodzinna. Jaka ma być zabudowa decyduje Rada Gminy przy zatwierdzaniu planu miejscowego. Ważne jest, żeby mieć świadomość pewnych potrzeb, które się zmieniały. Ze względu na ceny działek i ceny związane z budową domu mieszkalnego, niedostępność kredytu prowadzi do tego, że młodzi ludzie wolą kupić lokal mieszkalny. Jest potencjał w Gminie do przyjęcia takich rozwiązań, może ona również generować pewne problemy jeśli chodzi o większe zagęszczenie ludności na danym obszarze. Jako gmina musimy podejmować pewne działania i rozwiązania, to są procesy wieloletnie.

Kierownik Bartłomiej Bandyh powiedział, że docelowo są planowane tam cztery bloki po 24 mieszkania. Inwestor podzielił budowę na kilka etapów.

Radny Damian Krysztofik powiedział, że z rozmów z młodymi ludźmi wynika często, że są oni zainteresowani kupnem mieszkania.

Radny Romuald Ziętała powiedział, że działek w Celestynowie do budownictwa jednorodzinnego już nie ma. Budownictwo wielorodzinne jest pewną przyszłością. Zapotrzebowanie jest.

Radny Robert Wicik powiedział, że warto iść w zabudowę wielorodzinną, nie chodzi o wieżowce, ale trzy poziomy. Mieszkańcy potrzebują.

Ad. pkt 3.

Kierownik Bartłomiej Bandyh powiedział, że udało się uchwalić studium. Do tej pory udało się uchwalić pięć planów, czyli 24% powierzchni gminy. W trakcie są dwa plany. Jesteśmy w trakcie opracowywania planu miejscowego dla całej miejscowości Lasek. Jak tylko będzie wniosek o odlesienie rozpatrzony to będzie pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu. Jest procedowanie zmian planu dla Ostrowa, zmiana będzie

kosmetyczna dotycząca współczynników tekstowych. Chodzi o szkołę podstawową i ograniczenia wynikające z zabudowy. Są dwa lata na działanie według starych przepisów. Ustawa, która weszła 24 września br. w życie przewiduje, że do końca 2025 roku będzie obowiązywało studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego dla gmin. Nie ma studium nie można uchwalać planów miejscowych. Obecnie, żeby uzyskać pozwolenie na budowę są dwie drogi. Jest obowiązek sporządzenia studium dla całej gminy, jest on aktem prawa miejscowego. Jest studium, robiony jest plan miejscowy i na podstawie planu wydawane są pozwolenia na budowę. Tam gdzie nie ma planu funkcjonuje decyzja o warunkach zabudowy lub decyzja celu publicznego dla inwestycji publicznej. W zmianach ustawodawca wprowadza Plan ogólny, będzie on wyglądał podobnie jak studium. Będzie dla całej gminy jeden dokument, akt prawa miejscowego. Na podstawie tego planu będziemy tworzyć nowe plany miejscowe. Istniejące plany zagospodarowania przestrzennego nie tracą swojej ważności. Tam gdzie nie ma planu miejscowego to będą wydawane warunki zabudowy. Przez najbliższe dwa lata będzie można wydawać warunki zabudowy na starych zasadach, będą one bezterminowe. Reforma cofa nas do czasu sprzed 2003 roku. Wprowadzony zostaje plan ogólny, wygląda to tak samo jak studium. Dla całej gminy będzie jeden dokument, który stanowi akt prawa miejscowego. Na jego podstawie będą tworzone nowe plany miejscowe. Istniejące plany zagospodarowania przestrzennego nie tracą ważności, nadal obowiązują. W ciągu dwóch lat Gmina musi uchwalić plan ogólny, jak to wykona to wchodzimy w nowe przepisy. Jak gmina tego nie zrobi to nie będzie mogła wydawać warunków zabudowy. Może być tak, że trzeba będzie „okroić” tereny mieszkaniowe przy planie ogólnym. Spodziewamy się, że termin sporządzenia planu ogólnego będzie przedłużony. W planie będą strefy urbanistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej, standardy dostępności usług publicznych, określone odległości od szkół, od terenów zieleni i muszą być one respektowane. Rozszerzono zakres osób mogących wnieść uwagi do planu, nie tylko właściciele nieruchomości. Warunki zabudowy muszą być zgodne z planem ogólnym. Będą wydawane na czas określony, na 5 lat. Ustawa wprowadza nowe rozwiązanie, na które urzędy czekały to jest Zintegrowany Plan Inwestycyjny, który będzie mógł być jako nakładka na plan. Gdy pojawi się inwestor i rada się zgodzi to gmina może uchwalić

plan na takich warunkach jak oczekuje i jednocześnie zabezpieczyć sobie zapewnienie wybudowania szkoły, podpisać umowę partnerską i wykonać tę inwestycję. Ustawa wprowadza rejestr urbanistyczny w formie online. Czekamy na szczegóły i rozporządzenie wykonawcze. Niektóre gminy próbują domykać plany miejscowe. Będziemy rozmawiać z firmami. Prawdopodobnie termin będzie przedłużony.

Radna Urszula Sabala zapytała, dla jakich miejscowości nie mamy planu miejscowego.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że nie ma dla Celestynowa, Ostrowika, Jatne, Dyżyna, Gliny, Ponurzyca, Podbiela, Tabora, Zabieżek. Mamy planem objęte prawie 30% obszaru gminy.

Radna Urszula Sabala zapytała, czy są gminy, które mają w 100% zrobione studium. Czy w naszej gminie wynika to z jakiegoś zaniedbania.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że są takie gminy, kilka. Średnia dla kraju to ok. 10%. Wynika to z tego, że nie było takiego obowiązku. Ustawa dawała w tej kwestii wolną rękę.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że przez 13 lat, przed jego kadencją, nie było w gminie nic robione jeśli chodzi o planowanie przestrzenne. W 2016 roku uchwaliliśmy studium.

Zastępca Piotr Rosłonec powiedział, że nie wszędzie plan jest dobrym rozwiązaniem, ponieważ tam gdzie jest już zabudowa mogłoby się to przyczynić do tego, że mieszkańcy musieliby cofać się z ogrodzeniem, wywłaszczać. To pociąga za sobą niepokoje społeczne i koszty.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że są miejscowości takie jak Podbiel, Ponurzyca i Tabor, dla których nie przewidujemy planów w obecnym systemie prawnym, ponieważ są tam duże ograniczenia środowiskowe. Robiąc plany zablokowalibyśmy bardzo dużo terenów.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że z analizy wynikało, że można dla trzech miejscowości rozpocząć procedurę planistyczną, tj.: miejscowości Glina, Dyżin i Jatne.

Są to miejscowości rozwijające się dynamicznie. Tereny objęte studium i planem umożliwią rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że należy wspomnieć o scaleniu w Ostrowie, ponieważ to jest przedłużenie planu miejscowego.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że były już trzykrotnie podejmowane próby scalenia w Podbieli. Trzeba uzyskać zgody od właścicieli gruntów. Podejmiemy jeszcze próbę, natomiast jeśli chodzi o wspólnoty gruntowe to z ich funkcjonowaniem jest coraz gorzej.

Ad. pkt. 4

Radny Wiktor Piasecki zapytał czy coś wiadomo na temat rowów na ulicy Piaskowej.

Zastępca Piotr Rosłonec powiedział, że wykonawca jest już wybrany, będzie to robione.

Radny Wiktor Piasecki zapytał czy wiadomo coś na temat spotkania w Dąbrowce.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że jest pozytywny sygnał od projektanta i jest szansa na spotkanie. Mowa jest o 19 października br. Jeszcze jutro postara się to potwierdzić.

Radny Robert Wicik zapytał o budynek wielorodzinny w Glinie. Te tereny to jest użytkowanie wieczyste. Ustawa się teraz tak zmieniła, że można to wykupić.

Kierownik Bartłomiej Bandych powiedział, że nowe przepisy dają teraz możliwość wykupu użytkowania wieczystego. Ustawa wprowadza 60% bonifikatę dla gruntów Skarbu państwa, dla gmin. Jeżeli gmina nie podejmie uchwały o określeniu 100% płatności w ciągu 6 miesięcy, wtedy ustawa decyduje za gminę.

Komisję opuścił Radny Łukasz Lewandowski.

Radny Romuald Ziętała zapytał jak wygląda realizacja ostatnich inwestycji drogowych z Polskiego Ładu.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że program Polski Ład jest tak skonstruowany, że ostatnia płatność może być wykonana po skończeniu wszystkich dróg przez wszystkich wykonawców z końcem listopada. Powiedział, że jeden z mieszkańców zawnioskował do Wojewody o stwierdzenie nieważności decyzji na budowę kanalizacji w Lasku. Ludzie nie chcą płacić opłaty adiacenckiej 1.200,00 zł. Wojewoda utrzymał w mocy decyzję o warunkach zabudowy.

Radna Wiesława Przedlacka zapytała w jakim terminie zostaną wykonane przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Wójt Witold Kwiatkowski powiedział, że nie wiadomo kiedy będzie podpisana umowa na wykonanie przydomowych oczyszczalni ścieków. Wniosek został pozytywnie rozpatrzony.

Protokół z poprzedniego posiedzenia komisji 25 września 2023 roku został przyjęty jednogłośnie (11 głosów za).

Przewodniczący Komisji Damian Krysztofik zakończył obrady.

