

PROTOKÓŁ NR 79/2023
Z POSIEDZENIA KOMISJI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

z dnia 4 kwietnia 2023 r.

Ad. 1. Otwarcie posiedzenia.

Posiedzeniu przewodniczył Przewodniczący Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego – p. Rafał Donarski.

Posiedzenie odbyło się w Sali Koncertowej im. K. Klenczona w Wieliszewie.

O godz. 16.40 Przewodniczący komisji powitał zebranych i otworzył posiedzenie. Poprosił o potwierdzenie obecności poprzez przyciśnięcie przycisku kworum na tablicie. Obecność potwierdziło 8 członków komisji.

O godz. 16.58 dołączyła do posiedzenia radna Danuta Wrzesińska.

O godz. 17.40 radny Edwin Zezoń opuścił posiedzenie.

Lista obecności członków komisji, stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Lista obecności osób zaproszonych, stanowi załącznik nr 2 do protokołu.

Ad. 2. Przyjęcie porządku posiedzenia.

Przewodniczący komisji poinformował, że proponowany porządek posiedzenia zamieszczony został w systemie e-sesja. Uwag i zmian nie zgłoszono. Głosowano nad nw. porządkiem posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku posiedzenia.
3. Dyskusja dotycząca zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.
4. Sprawy różne.
5. Zamknięcie posiedzenia.

Głosowano w sprawie: przyjęcia porządku posiedzenia

Wyniki głosowania:

ZA: 8, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 1

Wyniki imienne:

ZA (8) Grzegorz Bieńkowski, Rafał Donarski, Renata Gostkowska-Maczuga, Jacek Kuciński, Artur Miętek, Dorota Sarna, Dorota Trzaskoma, Edwin Zezoń

NIEOBECNI (1) Danuta Wrzesińska

Ad. 3. Dyskusja dotycząca zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.

Przewodniczący komisji poprosił Zastępcę Wójta o wprowadzenie do dyskusji, następnie głos zabrał p. Dariusz Olkowski Prezes Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.

Zastępca Wójta – p. Magdalena Radzikowska poinformowała, że jest to kolejne posiedzenie komisji podczas którego omawiane zostaną kryteria naboru dla mieszkańców, którzy będą chcieli wynająć mieszkanie w ramach inwestycji lub w ostateczności dojść do jego własności. Przesłana została tabela z kryteriami, gdzie każdy z członków komisji może zaproponować liczbę punktów za dane kryterium, na tej podstawie zostanie wyliczona średnia ważona. Kolejnym etapem będzie przygotowanie projektu uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu naboru wniosków.

Prezes SIM KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. – p. Dariusz Olkowski poinformował, że Spółka jest na etapie pozyskiwania gruntów w poszczególnych gminach. Pozyskano już grunt w Grodzisku Mazowieckim i finalizowane jest pozyskanie gruntu w Kozienicach. Najbardziej zaawansowana inwestycja jest w gminie Wieliszew, została przygotowana koncepcja oraz złożono wnioski o dofinansowanie 10% wartości inwestycji, który był zatwierdzony przez Radę Gminy. W ostatnim tygodniu złożono wniosek do banku o kredyt SBC, który jest dedykowany dla SIM.

Radny Edwin Zezoń poprosił o informacje dotyczącą doświadczenia p. Olkowskiego dla takiej inwestycji.

Pan Dariusz Olkowski w odpowiedzi poinformował, że od 14 lat zasiada w radach nadzorczych różnych spółek. Nie jest to pierwsze doświadczenie. Ostatnią większą inwestycją realizowaną przez p. Prezesa była inwestycja na blisko 200 mln złotych w Elektrowni Ostrołęckiej.

Radny Edwin Zezoń poprosił o wyjaśnienia czy proponowany układ budynków, układ komunikacyjny, ilość parkingów jest rozwiązaniem optymalnym, czy nie lepszym rozwiązaniem będzie wykonanie wjazdu od strony parkingów, przez co zyska się strefę biologicznie czynną. Radny zwrócił również uwagę na lokalizację przedszkola, która jego zdaniem nie jest dobrym rozwiązaniem. W pobliżu znajdują się dwie ruchliwe ulice, zaplanowany parking jest za mały. Lepszym rozwiązaniem będzie zmiana lokalizacji przedszkola na bardziej ustronne miejsce.

Zastępca Wójta – p. Magdalena Radzikowska poinformował, że droga od południowej strony inwestycji jest w planie miejscowym jako 1 KDL i jest drogą gminną. Wjazd od ulicy Kościelnej jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie KOWR. Gmina wystąpiła z wnioskiem o bezpłatne nabycie tych działek. Budowa układów komunikacyjnych jest infrastrukturą towarzyszącą, która zgodnie z ustawą nie może być realizowana w ramach inwestycji SIM. Jeżeli była by realizowana w ramach inwestycji, wtedy ostatecznie większe koszty poniesie mieszkaniec, który będzie musiał zapłacić wyższy czynsz. Gmina będzie musiała wtedy starać się o dofinansowanie budowy układu z funduszy rządowych, licząc na poparcie spółki.

Prezes SIM – p. Dariusz Olkowski wyjaśnił, że przedstawiona koncepcja optymalnie wykorzystuje powierzchnie działki. W kwestii budowy układu komunikacyjnego wyjaśnił, że spółka musiałaby zaciągnąć zwykły kredyt komercyjny.

Przewodniczący komisji wyraził poparcie dla wypowiedzi radnego Edwina Zezonia w kwestii zmiany układu komunikacyjnego od południowej strony osiedla. Zauważył, że wjazd na osiedle odbywałby się od ulicy Kusocińskiego i byłby ulicą jednokierunkową z wyjazdem na ulicę Baczyńskiego. Dlatego lepszym rozwiązaniem jest skierowanie wjazdu już od parkingów i powstanie nowej drogi. Poprosił o informacje jaki został przyjęty wskaźnik miejsc parkingowych dla inwestycji. Obecnie wskazywane jest 2 miejsca na jeden lokal.

Zastępca Wójta – p. Magdalena Radzikowska wyjaśniła, że w obowiązującym planie zagospodarowania dla tego terenu nie został określony wskaźnik miejsc parkingowych. Musi on być zgodny z przepisami odrębnymi, z rozporządzeniem dotyczącym budynków i budowli. Podczas rozmów uzgodniono, że wskaźnik będzie wynosił 1,7, finalnie jest na poziomie 1,74. Na terenie osiedla zaplanowano 332 miejsca parkingowe, w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych oraz do ładowania samochodów elektrycznych oraz 363 miejsca w garażach podziemnych. Pani Wójt zaznaczyła, że firma projektowa zaproponowała dużo mniejszy wskaźnik miejsc parkingowych.

Radny Edwin Zezoń wyraził obawę, że przyjęcie takiego wskaźnika może być poruszone przez skarżącego uchwałą w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla sąsiedniego terenu.

Przewodniczący Rady Gminy – p. Marcin Fabisiak wyraził opinię, że proponowany wskaźnik jest możliwym do zaakceptowania, ponieważ jest to inwestycja dla mieszkańców gminy, którzy nie mogą nabyć mieszkań od deweloperów.

W toku dyskusji członkowie komisji uznali, że finalny wskaźnik 1,74 jest wskaźnikiem który spełni zapotrzebowanie mieszkańców na miejsca parkingowe. Wskazując na fakt, że plan miejscowy jest obowiązujący i nie określa on jasno jaki wskaźnik powinien zostać przyjęty dla inwestycji na tym terenie. Wskazując również na fakt, że większa liczba miejsc parkingowych finalnie skutkować będzie zwiększeniem wartości inwestycji, a co za tym idzie wyższym czynszem.

Przewodniczący komisji poprosił o informacje jakiej wysokości byłby czynsz najmu.

Prezes SIM – p. Dariusz Olkowski poinformował, że we wniosku o kredyt, który został złożony w ostatnim tygodniu, wskazany został czynsz w wysokości 16,93 zł/m². Prezes zauważył, że nie jest to korzystny moment na składanie wniosków o kredyt ze względu na wysoki WIBOR. KZN wnioskuje aby WIBOR dla inwestycji SIM był na poziomie 2%, co zaważyłoby na wysokości czynszu.

Przewodniczący komisji poinformował, że członkowie komisji otrzymali tabele z propozycjami kryteriów do naboru wniosków. Każdy z członków może zaproponować swoją punktację na tej podstawie zostanie określona średnia ważona, która pozwoli opracować regulamin naboru.

Zastępca Wójta – p. Magdalena Radzikowska przedstawiła proponowane kryteria naboru, wyjaśniła, że dwa kryteria są obowiązkowe zgodnie z ustawą i są to: wysokość dochodu oraz posiadanie książeczki mieszkaniowej.

Radna Renata Gostkowska-Maczuga stwierdziła, że na podstawie tych kryteriów nie jest w stanie określić, modelowej rodziny która powinna zamieszkać w na tym osiedlu.

Wójt Gminy – p. Paweł Kownacki wyjaśnił, że każdy z członków komisji posiada pewnego rodzaju kryteria, którymi się kieruje przy wskazaniu ilości punktów możliwych do uzyskania. Zaznaczył, że jako Wójt czy pracownicy Urzędu Gminy nie mogą określić takiej modelowej rodziny. Tylko na podstawie punktacji, można stworzyć ranking chętnych najemców.

Przewodniczący Rady Gminy – p. Marcin Fabisiak stwierdził, że nie da się stworzyć idealnego mieszkańca tego osiedla. Poinformował, że w jego okręgu zna kilka rodzin, które są zainteresowane najmem mieszkania i rolą radnych jest opracowanie takich kryteriów, by te rodziny mogły skorzystać z tej możliwości i wynająć mieszkanie lub w przyszłości dojść do jego własności. Dla radnego Fabisiaka najważniejszym kryterium jest rozliczanie podatku dochodowego w US w Legionowie, jak również deklaracja o partycypacji w kosztach budowy i dojście do własności mieszkania.

Radny Artur Miętek poparł wypowiedź radnego Marcina Fabisiaka. Powstanie tej inwestycji ma na celu zapewnienie mieszkań dla mieszkańców gminy i rozwiązanie problemów gminy z mieszkaniami socjalnymi.

Radna Dorota Sarna wyraziła negatywną opinię dla propozycji faworyzowania pewnych grup zawodowych, m.in. lekarzy i nauczycieli. Poprosiła o informacje czy w punkcie dotyczącym najemców lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy i TBS Wieliszew, również brani są pod uwagę nauczyciele posiadający mieszkania służbowe.

Wójt Gminy – p. Paweł Kownacki wyjaśnił, że promowanie niektórych zawodów, jest odpowiedzią na zapotrzebowanie na te osoby na terenie gminy. Zauważył, że niedługo gmina może borykać się z problemem w zatrudnieniu nauczycieli. Mieszkania obecnie zajmowane przez byłych nauczycieli wchodzi w mieszkaniowy zasób gminy.

Przewodniczący komisji poprosił o wyjaśnienie odnośnie nierozliczania się przez osoby do 26 roku życia z podatku dochodowego, które są rozliczane przez rodziców.

Zastępca Wójta – p. Magdalena Radzikowska wyjaśniła, że w tym przypadku w zarządzeniu Wójta Gminy będzie mogło zostać wpisane, że wymaga się podpisanego oświadczenia o rozliczaniu przez rodziców.

Przewodniczący komisji poprosił o informacje czy w momencie kiedy zostanie ogłoszony nabór i liczba chętnych będzie mniejsza niż liczba mieszkań, to wtedy spółka będzie prowadziła dodatkowy nabór.

Prezes SIM – p. Dariusz Olkowski wyjaśnił, że w takim przypadku spółka będzie mogła ogłosić nabór, wtedy chętne osoby będą musiały spełnić ustawowe kryteria.

Zastępca Wójta – p. Magdalena Radzikowska dopowiedziała, że taką możliwość daje również ustawa. Pani Wójt przedstawiła również dalszą procedurę. Kolejnym krokiem będzie podjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie określenia kryteriów naboru. Wójt gminy ogłosi zarządzeniem nabór wniosków, w którym zostaną określone dokumenty które należy złożyć. Gmina będzie weryfikowała wnioski i sporządzi listę najemców, którą przekaże spółce. Dalej SIM będzie już kontaktował się z chętnymi osobami.

Przewodniczący komisji poprosił członków komisji o przesłanie propozycji punktowej do Biura Rady, w celu dalszych prac nad kryteriami. Jak również o przeanalizowanie kwestii poruszonych podczas dyskusji dotyczącej zmiany układu komunikacyjnego oraz lokalizacji przedszkola.

Prezes SIM – p. Dariusz Olkowski stwierdził, że zmiana układu komunikacyjnego nie wpłynie na koncepcje inwestycji. Inwestycja jest podzielona na trzy etapy, na pierwszy został już złożony wniosek o kredyt, dlatego można spróbować przenieść przedszkole w środkową część inwestycji i zrealizować je w drugim etapie.

Przewodniczący Rady Gminy – p. Marcin Fabisiak zauważył, że również lokalizacja placu zabaw przy przedszkolu może budzić kontrowersję rodziców, ponieważ znajduje się ono w sąsiedztwie ulicy Kościelnej i Kusocińskiego, które są dosyć ruchliwymi ulicami. Pod względem ekologicznym nie jest to bezpieczne miejsce dla dzieci.

Ad. 4. Sprawy różne.

Nie zgłoszono.

Ad. 5. Zamknięcie posiedzenia.

O godz. 18.55 Przewodniczący komisji podziękował za udział członkom komisji i zaproszonym gościom i zakończył posiedzenie.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół sporządziła:

Anna Ziółkowska

**Przewodniczący Komisji
Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego
Rafał Donarski**