

**Protokół**  
**ze wspólnego posiedzenia Komisji**  
**Rady Miejskiej w Rzgowie**  
**odbytego w dniu 6 grudnia 2011 r.**  
**w Sali Obrad Rady Miejskiej w Rzgowie, pl. 500-lecia 22**

W posiedzeniu, któremu przewodniczył Przewodniczący Rady Miejskiej Marek Bartoszewski udział wzięli członkowie połączonych Komisji wg listy obecności stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, oraz zaproszeni goście wpisani listę. Przewodniczący obrad po powitaniu członków Komisji, zaproszonych gości i stwierdzeniu quorum uprawniającego do podejmowania decyzji, o godz. 14.00 rozpoczął posiedzenie Komisji zgodnie z zaproponowanym porządkiem:

1. Omówienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic Wąwozowa- Tuszyńska-Letniskowa- Kusocińskiego.
2. Omówienie formuły prowadzenia hali sportowej.

***Radny Mirosław Bednarczyk przyszedł o godz. 14.15.***

**Ad.1**

Projekt planu był wstępnie omawiany na sierpniowej komisji wspólnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego omówiła Pani projektant Teresa Brzozowska. Teren został podzielony na trzy obszary zgodnie z przyjętym studium dla tego terenu.

Teren został słusznie podzielony dlatego, że każdy z tych kwartał zabudowy rządzi się swoim prawami. Procedura dla tych trzech planów została rozpoczęta równocześnie. Omawiany dzisiaj plan może zostać uchwalony natomiast dwa pozostałe plany muszą być ponownie wyłożone do wglądu publicznego. Do omawianego planu wpłynęło 7 uwag po wyłożeniu do publicznej wiadomości.

1. Uwaga P. A. Krajewskiego, P. E. Polakowskiej, P. M. Kubiak-Zajac, P.M. Derczyńskiej, wymienione osoby nie są właścicielami działek objętymi planem, a uwaga dotyczyła wyznaczonej w planie poprzednim drogi wewnętrznej, która w wyniku uwzględnienia uwagi została wykreślona z planu. – uwaga została uwzględniona.

2. Uwaga P. J. W. T. Salscy i dotyczyła dz. 355/4, gdzie chodziło o przebieg drogi – uwaga nie została uwzględniona, ponieważ droga ta jest zbyt ważna dla docelowej obsługi terenu.

3. Uwaga dotycząca zlikwidowania przebiegu drogi 1KDD w części działki właściciela i zlikwidowanie drogi wewnętrznej – droga wewnętrzna została zlikwidowana. Główna droga ze względu na przyszłe uzbrojenie tego terenu i przebieg magistralny sieci gazowej wymaga szerokości 15 metrów.

4. Uwaga P. M. J. Ciupów dotyczy dz. 350/3- uwaga została częściowo uwzględniona. Państwo nie zgadzali się na przebieg drogi przez ich działkę, zgłaszali protest że ta droga będzie bardzo uciążliwa. Korekta dokonana w planie jest taka, że projektowana droga w ogóle nie wchodzi na działkę P. Ciupów i została zawężona do 10 metrów.

Ta droga jest bardzo ważna, ponieważ przebiega przez wszystkie 3 plany. Jest to droga strategiczna, stąd szerokość 15 metrów.

5. Uwaga P. Z. Nowak która została uwzględniona. Droga została wyprostowana.

6. Uwaga P. G. Boczek która została uwzględniona. Dotyczyła podziału działek na budowlane i wytyczenia drogi.

7. Uwaga P. A. Szczepaniak. W poprzednim planie była zaproponowana dodatkowa droga dojazdowa do działki, która umożliwiała jej podział na 3 działki budowlane. Pan Szczepaniak zaproponował w swoim wniosku trzy rozwiązania. Jedno z rozwiązań nie mogło być uwzględnione, ponieważ mówiło, że P. Szczepaniak ze swojej działki da tylko metr, a sąsiad 9 m.

Nie było decyzji sąsiada, dlatego skorzystano z drugiego wariantu zaproponowanego przez P. Szczepaniak. Zlikwidowano drogę pozwalając na podział dwóch działek, które mają po 1200 m. Sąsiadowi umożliwiono, gdyby nie chciał podzielić na dwie działki, możliwość wprowadzenia swojej drogi wewnętrznej i podziału na trzy działki.

Przewodniczący Rady zapytał czy wszystkie drogi są drogami gminnymi, które trzeba będzie wykupić czy są też drogi wewnętrzne.

Jedna 15 metrowa jest drogą gminną i są prywatne drogi właścicieli. Występuje jeszcze poszerzenie istniejących dróg, to jest dla gminy problem ale muszą być w odpowiednich szerokościach. To poszerzenie nie będzie miało wpływu na istniejące budynki.

Teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, wydzielone są tereny usługowe zazwyczaj tam gdzie już jest prowadzona działalność usługowa.

Radny Piotr Salski powiedział, że w projekcie uchwały nie ma nic o kosztach jakie poniesie gmina za opracowanie planu.

Koszty są określone w Prognozie Finansowej, której radni nie otrzymali. Można założyć, że w przyjętym dziesięcioletnim okresie realizacji planu dodatkowo do budżetu wpłynie ok. 1 mln 600 tys. zł., natomiast nakłady związane z realizacją planu wynoszą 3 mln 700 tys. zł.

Radny Piotr Salski zapytał czy rurociąg, który ma być przenoszony na tym odcinku jest nieczynny.

Jest on nieczynny i nie powinien przeszkadzać zabudowie, przełożeniem rurociągu zajmuje się Gazownia.

Radny Dariusz Krzewiński zapytał czy teraz trzeba przyjąć miejscowy plan przy obciążeniach jakie występują w budżecie. Radny zapytał jaki jest w tym interes.

Burmistrz powiedział, że powodem jest zobowiązanie podjętej uchwały przez Radę Miejską.

Pani Brzozowska ze swojego punktu widzenia odpowiedziała na pytanie radnego. Na tym terenie są dziury w planie, który teraz obowiązuje dla całej Gminy. Jeżeli byśmy nie uchwalili tego planu istnieje ryzyko, że mieszkańcy zaczęliby występować o decyzje o warunkach zabudowy. Przygotowanie decyzji rządzi się innymi prawami niż opracowanie planu miejscowego, czyli rezerwa pod drogę nie ma żadnego wpływu na decyzję. Prawomocna będzie decyzja, która będzie mówiła, że na tej drodze będzie ktoś mógł postawić budynek. Przez to wszystkie ustalenia zawarte w planie mogą być zniwelowane poprzez decyzje indywidualne. Taką decyzję przygotowując plan można wstrzymać tylko na 9 miesięcy. Potem obowiązkowo, jeżeli plan jest nie uchwalony trzeba wydać tą decyzję.

Przewodniczący powiedział, że rada jest zobowiązana do uchwalenia planu ponieważ zostało to przyjęte w studium i zatwierdzone przez radę.

Pani Brzozowska przytoczyła słowa Przewodniczącego, który powiedział że jest to centrum miasta. Dlatego też trzeba zadbać o zapewnienie kształtu przestrzennego.

Radny Dariusz Krzewiński powiedział, że nie jest przeciwny rozwojowi gminy. Tyle, że skumulowało się to wszystko w jednym czasie, w którym gmina nie dysponuje wystarczającymi środkami. Radny zapytał co można zrobić, aby z jednej strony się zabezpieczyć w jakiś sposób, a z drugiej spowodować żeby roszczenia o stworzenie infrastruktury i o odszkodowania za drogi nie wpływały zbyt szybko.

Pani Brzozowska powiedziała, że trzeba pamiętać o tym, że nie wszyscy od razu chcą się budować i wydzielać drogi. Problem z wykupem drogi zaczyna się w momencie kiedy właściciel wydzieli działkę pod tą drogę. Parę osób na podstawie tego planu uruchomi jakąś inwestycję, ale niekoniecznie będzie to związane z realizacją infrastruktury czy wykupem.

Przewodniczący Rady zapytał czy wpływy wyliczone po stronie dochodów tj. 1 mln 600 tys. zł. liczone jest przy udziale stawki procentowej ustalonej na 20%.

Pani Brzozowska powiedziała, że stawka jest jednym z elementów, do tego liczone są podatki z tytułu nieruchomości i renta planistyczna.

Przewodniczący Rady zaproponował, aby renta planistyczna wyniosła 30%. Przeróżająca jest dla niego również w projekcie uchwały ilość występujących zakazów, nakazów.

Zapisy są związane z analizą istniejącego zagospodarowania w terenie szerokości działki i wielkości działek obok. Dzięki tym zapisom łatwiej wydaje się wypisy z planu.

Przewodniczący Rady zapytał czym się sugerowało biuro, że jest wszędzie 40% powierzchni biologicznie czynnej. Były wnioski, aby wzdłuż istniejących ciągów jak Tuszyńskiej, Kusocińskiego, żeby dostosować powierzchnie do istniejącej.

Pani Brzozowska powiedziała, że wzdłuż ul. Tuszyńskiej 6MN, nie ma 40% jest o wiele mniej tj. 25% w zależności od wielkości działki i od 30-40 % dla największej działki. Zwróciła uwagę radnym, że na terenach mieszkaniowych odprowadzenie wód opadowych jest na własną posesję. Gdzieś ta woda musi zejść stąd jest to 40%. Nie ma żadnych linii odwodnieniowych.

Radny Stanisław Gierasiński zaproponował, aby określić przy wydawaniu pozwoleń na budowę, aby skontaktować się z Inspektoratem Melioracji żeby wyraził zgodę na wybudowanie budynku na terenie, który jest zmeliorowany i pokazał w którym miejscu przechodzą ciek wodne.

Pani Brzozowska powiedziała, że jest to zapisane w planie.

Radny Gierasiński zapytał jeszcze o zakaz stosowania papy jako docelowego materiału pokrycia dachu i zaproponował, aby dopisać zakaz stosowania papy asfaltowej jako materiału pokrycia dachu.

Pani projektant powiedziała, że można dopisać jeżeli radni się zgadzają.

Jeżeli chodzi o meliorację mając na uwadze inne miejscowości Gminy Przewodniczący przypuszcza, że może się to skończy awanturą u Burmistrza, a potem na sesji. Ponieważ nikt nie będzie chciał przepuścić ciek wodnego, rowu bo się melioracja nie odbierze i działka nie wchłonie wód opadowych. Jest ogólny pat zrzucania, że rada przyjęła taki a nie inny plan zagospodarowania.

Cały teren jest zmeliorowany i są to stare drenaże.

Radny Piotr Salski zapytał czy w całym obszarze jest zakaz budowy piwnic.

Pani Brzozowska odpowiedziała, że tak ze względu na teren zmeliorowany.

Wiceprzewodnicząca Regina Bagińska zapytała czy przekrój szerokości frontów działek we wszystkich sektorach zmiany tego planu jest tak szeroki i różnorodny i pojawia się wrażenie, że dostosowany jest do paseczków własnościowych działek.

Pani Brzozowska powiedziała, że starała się dostosować wielkość, żeby była mniejsza niż istniejąca i w razie czego był margines błędu.

Radny Kazimierz Łęgocki zapytał czy od osób, które zyskają na planie, nie można by było uzyskać deklaracji, że nie będą wnioskować o odszkodowanie i oddadzą notarialnie grunty pod drogi.

Przewodniczący powiedział, że były prowadzone rozmowy z mieszkańcami, którzy wnosili protesty, ale nikt nie zadeklarował że odda grunty pod drogi notarialnie.

Radny Gierasiński miał prośbę, aby w planie ująć, że w drodze docelowo będzie odwodnienie tego terenu, czyli od ul. Rzemieślniczej, Stadionowej, Letniskowej bo to są tereny zmeliorowane i czynne, aby wodę odprowadzić tą ulicą.

Pani Brzozowska powiedziała, że przy zapisach planu dotyczących odprowadzenia wód opadowych jest taka możliwość.

Radny Piotr Salski uważa, iż powinien znaleźć się zapis w planie, że na odcinku ulicy Wąwozowej powinien być rów, czy inny środek przy projektowaniu drogi, aby od razu przewidzieć odprowadzanie wody.

Pani Brzozowska osobiście jest przeciwna takim szczegółowym zapisom. Projektując drogę rozwiązania się znajdują, bo każdy projektant je proponuje. Jak uszczegółowimy to będzie obowiązek i nie będzie żadnych innych rozwiązań, które można by było ewentualnie przyjąć.

Radny Piotr Salski powiedział, że nie musimy zapisywać jak trzeba będzie to odprowadzić, ale zapisać że będzie taki obowiązek.

Przewodniczący powiedział, że taki zapis powinien być wprowadzony.

Pani Brzozowska powiedziała, że taki zapis znajduje się w odrębnych przepisach jak się projektuje drogę. Plan nie powinien cytować ustaw, m.in. rozporządzenia o drogach. Urząd Wojewódzki nie przyjmie planu, w którym cytujemy obowiązujące przepisy prawa.

Radny Piotr Salski znalazł zapis w planie który mówił, że nakazujemy wprowadzić ogrzewanie tylko paliwem ekologicznym, a na tym terenie jest dużo budynków ogrzewanych węglem.

Pani Brzozowska powiedziała, że węgiel też jest ekologiczny. Odczytano zapis w planie tj. gaz, olej opałowy nisko siarkowy, energia elektryczna i inne źródła ekologicznie czyste, w nich jest węgiel tylko musi być czysty niezasiarczony.

Przewodniczący rady powiedział, że radny Krzewiński dał do zastanowienie czy ten plan poddać pod głosowanie czy nie. Przewodniczący zapytał czy ktoś z radnych chciał jeszcze poprzeć wnioszek radnego Krzewińskiego.

Radny Dariusz Krzewiński powiedział, że Przewodniczący nie do końca zrozumiał jego intencje. Wiadome jest że poprzez plan można zabezpieczyć w sposób kontrolowany rozwój danego terenu. Radny zapytał czy istnieje jakiś sposób, aby ten plan albo to co jest w nim istotne zawrzeć żeby się zabezpieczyć, aby nie zostało zabudowane a jednocześnie przesunąć to trochę w czasie. Chodzi tu o pieniądze, których jest coraz mniej w budżecie.

Mecenas Andrzej Gensler odpowiedział radnemu. Jeżeli mówimy o kosztach to trzeba mówić także o dochodach. Propozycja 20% nie jest propozycją, która daje dochody. Propozycja rządu 30% już niweluje tą różnicę między dochodami a kosztami, a jednocześnie daje tym którzy chcą skorzystać z tych terenów chwilę zastanowienia, ponieważ będą musieli ponieść koszty i odłożą to być może w czasie. Odłożenie tego w czasie przez podniesienie renty planistycznej spowoduje, iż nie będzie takiego gwałtownego nacisku i nie będzie takich dużych kosztów na Gminę nałożonych. Natomiast co do zasady, że trzeba zrobić plan żeby był porządek w gminie i co do tego, że mieszkańcy powinni wiedzieć, co mogą teraz i w przyszłości robić, wszyscy są zgodni.

Radny Dariusz Krzewiński zapytał mecenasa czy renta planistyczna funkcjonuje w jakimś określonym czasie.

Renata jest przez 5 lat, więc jeśli wprowadzimy wysoką rentę planistyczną to prawdopodobieństwo, że każdy będzie czekał 5 lat jest bardzo duże. W sensie ekonomicznym jest to rozwiązanie stosunkowo skuteczne.

Radny Krzewiński zastanawia się dalej co można zrobić, aby ten proces jeszcze wydłużyć. Radny zapytał czy nie ma jeszcze sposobu aby ten okres przedłużyć.

W materiałach jakie Przewodniczący przekazał radnym o opłatach adiacenckich był zapis, że opłata będzie obowiązywać także od przekształcenia działki. Rada musi tylko uchwalić stawkę.

Mecenas Andrzej Gensler zabrał głos w tej sprawie. Renta planistyczna jest jednym z obciążeń, które ciąży na tych którzy korzystają z działek. Ale jeżeli Gmina buduje infrastrukturę i wartość działek wzrasta, wówczas wchodzi opłaty adiacenckie i one też dają dochód, a jednocześnie jakby konieczność ponoszenia kosztów współfinansowania infrastruktury. Hamuje to niekiedy mieszkańców przed nadmiernym domaganiem się budowy infrastruktury. Łącznie te rzeczy pozwalają w czasie odsunąć. Natomiast odsuwanie zbyt dalekie w czasie nie leży w interesie Gminy jako całości, bo Gmina powinna się rozwijać, ani właściciele tych nieruchomości, bo oni chcą ze swoich własności korzystać.

Przewodniczący powiedział, że uchwalenie planu przestrzennego zagospodarowania zwiększa wartość terenu. Rada musi uchwalić tylko wartość i ona będzie obowiązywała cały czas. Po 5 latach minie opłata planistyczna a opłata adiacencka będzie cały czas obowiązywać. I to będzie zysk dla Gminy o ile rada ustali stawkę.

Mecenas Gensler powiedział, że jeżeli Gmina będzie zagospodarowywać teren to będzie wzrastała wartość i od tego będzie opłata adiacencka. Natomiast gdyby Gmina nic nie robiła to opłat nie będzie.

Przewodniczący zapytał czy jeżeli rada uchwali plan na najbliższej sesji, a opłatę adiacencka za miesiąc to będzie możliwe pobieranie opłaty.

Mecenas Gensler powiedział, że Przewodniczący mówi chyba o jeszcze nie obowiązujących przepisach, ponieważ są one dopiero w projekcie, a prawo które obowiązuje nie przewiduje jeszcze takich opłat. Na dziś mamy zagwarantowaną opłatę planistyczną i należy ją ustalić w takiej wysokości, aby Gmina do tego za dużo nie dokładała, a w momencie, gdy gmina

będzie inwestowała to będzie naliczana opłata adiacencka. To w jakimś sensie zrekompensuje wydatki Gminy.

Radny Krzewiński poprosił o uściślenie mecenasa. Jeżeli, ktoś kupi działki, a Gmina zrobi drogę to opłata adiacencka obowiązuje? Czy najpierw gmina przed zakupem działki musi zrobić infrastrukturę czy może po zakupie działki?

Mecenas Gensler powiedział, że opłata zawsze odnosi się do nieruchomości i w momencie wybudowania przez Gminę wodociągu czy kanalizacji wartość działki wzrasta i każdy właściciel który skorzystał na wzroście wartości, będzie musiał uiścić opłatę adiacencką.

Radny Zenon Wawrzyniak zapytał czy ta opłata będzie obowiązywać w momencie kiedy Gmina wybuduje całą infrastrukturę pobiera od właściciela nieruchomości opłatę czy dopiero kiedy właściciel sprzedaje działkę.

Opłata adiacencka obowiązuje od momentu wybudowania inwestycji przez gminę i jest opłatą coroczną.

Radny Marek Skalski zauważył, że opłata należy się także, gdy nieruchomość jest dzielona, łączona bądź zbywana.

To co powiedział radny Skalski jest również prawdą zaznaczył mecenas Gensler.

Radny Krzewiński powiedział, że rada najpierw powinna wprowadzić opłatę adiacencką, a potem uchylać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Kierownik Elżbieta Reczulska powiedziała, że uchwalenie planu daje możliwość pobierania renty planistycznej, bo tak reguluje ustawa o planowaniu przestrzennym. Opłata adiacencka kieruje się innymi zasadami i uchwalenie jej (obojętnie kiedy) będzie obowiązywało do wszystkich terenów, również i dla tego terenu. Opłata będzie dotyczyła wszystkich terenów.

Radny Piotr Salski był za podniesieniem renty planistycznej do 30%.

**Wszyscy radni się zgodzili się podnieść rentę planistyczną do 30%.**

Kolejny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy miasta Rzgowa rejon ulic: Letniskowa- Stadionowa-Rzemieślnicza.

Plan był już wykładany do publicznego wglądu. Została oprotestowana droga dojazdowa gminna przez właścicieli działek w związku z tym drogę zlikwidowano. Wprowadzamy drogi wewnętrzne i zostawiamy właścicielom decyzję o uruchomieniu tych terenów. Drogi wewnętrzne umożliwiają podział działek. Cały teren zostawiamy do decyzji właścicielom, którzy będą sobie wyznaczać drogi. Kontynuacja drogi i problem z wyprowadzeniem ruchu z ul. Rzemieślniczej, która niestety zwiększa swoją klasę. Po uzgodnieniach Urząd Marszałkowski domaga się podwyższenia klasy drogi na G lub GP, tzn. że tak jak przyjęta w Studium była obwodnica dla miasta Łodzi, która miała iść przez Konstąntynę i teraz jej nie będzie. W nowym planie województwa obwodnica wchodzi w Konstąntynę. Droga powinna mieć rangę wojewódzką i nie powinna obciążać gminy kosztami. Powstanie droga, która umożliwi wyjechanie na drogę krajową, jest droga wzdłuż jezdni drogi krajowej, która umożliwi włączenie się do ruchu na drodze krajowej. Niezbędne jest to połączenie, które musi mieć klasę „Z”. Jeżeli chodzi o pozostały układ to mamy do czynienia z jednym właścicielem P. Pachem i może sobie uruchomić te tereny kiedy będzie chciał. Szerokość drogi wzrosła do 38 m. z czego 35 m. jest w terenie dla którego został uchwalony plan dla PTAKA.

Burmistrz powiedział, że wystąpi z pismem do Generalnej dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie o zaakceptowanie koncepcji obwodnicy Rzgowa stworzonej przez „Mosty Katowice”.

Plan musi zostać ponownie wyłożony do wglądu po uwzględnieniu protestów.

Radny Mirosław Bednarczyk zapytał czy za ten plan to są kolejne koszty oprócz 3 mln związanych z poprzednim planem.

Pani Brzozowska powiedziała, że to są kolejne koszty, ale nie ma jeszcze ostatecznej prognozy finansowej. Układ dróg się zmienia a jest bardzo znaczącym elementem prognozy finansowej i jak będzie już ostateczny to będzie też prognoza.

Burmistrz zabrał głos w sprawie obwodnicy Rzgowa. Obwodnica przede wszystkim opiera się na gruntach P. Ptaka po stronie południowej, który jest już właścicielem gruntów. Cała

sprawa realizacji tej inwestycji będzie polegała na domówieniu się z P. Ptakiem, ponieważ realizacja obwodnicy nie będzie tylko dla Rzgowa, ale i dla uruchomienia strefy wystawienniczej.

Kierownik Reczulska wyjaśniła, że dwa plany jakie zostały omówione przez Panią Brzozowską będą dopiero przedmiotem ogłoszenia w prasie, wyłożenia do publicznej wiadomości, z zakreślonym terminem przyjmowania uwag, które będą przez P. Burmistrza rozpatrywane. Dopiero potem plany te zostaną przedłożone radzie.

Przewodniczący zajął stanowisko odnośnie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Grodzisko ze względu na budowę chlewni w Grodzisku. Radni przyjmując plan dla tego terenu zgodzili się na zapis, że w pierwszej kolejności jest zabudowa zagrodowa, potem mieszkaniowa, dopuszcza się zabudowę rzemieślniczą i usługową nie wykraczającą swoją uciążliwością za granice swojej działki. Dodatkowo dopuszcza się utrzymywanie zwierząt do 50 DJP, zmieniała się ustawa, która jest aktem wyższego rzędu i zostało to zmniejszone do 40 DJP., czyli tj. 10 tys. kur, 35 koni, do 300 świń. Mieszkaniec zgłosił się do Starostwa Powiatowego i została mu wydane zezwolenie na wybudowanie za budynkami świniarni. Przewodniczący zapytał czy musi być zgoda sąsiadów na taką zabudowę na którą zezwalają przepisy.

Kierownik Reczulska powiedziała, że zgoda sąsiadów nie jest wymagana. W stosunku do inwestycji, które by przekraczały obsadę 40DJP wymagane jest postępowanie dotyczące ochrony środowiska czyli wystąpienie danej osoby o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji.

Mieszkańcy zarzucili radzie przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Grodziska.

Zasadniczo nie ma różnicy między planem a wydawaniem indywidualnych decyzji, ale według Pani Brzozowskiej dużo większy zysk jest z posiadania planu.

Kierownik Reczulska powiedziała, że na tym terenie obowiązuje plan z 2003 r., gdzie ciągi wzdłuż drogi wojewódzkiej są przeznaczone pod usługi i jeżeli ktokolwiek wystąpi o pozwolenie na budowę czy o wpis z planu zagospodarowania dostanie pozytywnie, ponieważ nadal obowiązuje plan z 2003 r. Zmiana planu w tej chwili wiązała by się z dużymi kosztami. Zmiana planu zgodnie z obowiązującym Studium spowodowałaby obniżenie wartości gruntów dla tych terenów. Wykonanie takiego planu skutkowałoby wypłatą odszkodowań przez Gminę za obniżenie wartości tych gruntów.

Przewodniczący zapytał czy radni zgadzają się z wnioskiem złożonym przez mieszkańców wsi Grodzisko o zmianę miejscowego planu.

**Radni nie wyrażają zgody na zmianę planu.**

## **Ad.2.**

Burmistrz zreferował temat. Na wartość projektu 13 mln Gmina otrzymała 6 mln z Unii Europejskiej na takiej zasadzie, że przez 5 lat nie będzie pomocy publicznej dla tego ośrodka. Gmina nie może czerpać żadnych korzyści z funkcjonowania hali. W związku z tym, władze Gminy udały się do Urzędu Marszałkowskiego aby dopytać czy można coś zrobić, aby pobierać opłatę. Padła propozycja utworzenia spółki, tzn. część kosztów leżała by po stronie Gminy jako administracji, czyli koszty związane z pilnowaniem majątku. We wniosku przyjęto utworzenie 7 etatów, dlatego też na Gminę można przyjąć utrzymanie sprzątaczek oraz magazynierów. Urząd Marszałkowski przystał na utworzenie spółki, ale pod warunkiem że odbędzie się przetarg. Gdy wygra spółka utworzona przez Gminę wówczas będzie mogła czerpać korzyści z wynajmu pomieszczeń łącznie z płytą boiska.

Na czwartek władze są umówione z notariuszem. Twórcą uchwały jest mecenas Andrzej Gensler. Ponadto Burmistrz wraz z Panią Skarbnik wybiera się także na konsultację do RIO. Następnie po konsultacjach zostanie zgłoszony wniosek do Sądu Rejestrowego, natomiast na wpis trzeba będzie poczekać i spółka może dopiero zacząć swoje działanie nawet w lutym.

W tym czasie będą zatrudnione 4 sprzątaczkę. Nim spółka podejmie działania to hala będzie działać na koszt gminy. W ramach zaangażowania oddelegowany będzie P. Kaczmarek wraz

z Janem Nyklem i P. Skibińskim. Praca w tej sytuacji będzie bardziej społeczna. Jeżeli chodzi o prowadzenie hali i branie odpowiedzialności, Burmistrz proponuje P. Skibińskiego. Zastępcą technicznym będzie P. Nykiel. Będzie dwóch pracowników operacyjnych, którzy będą na płycie boiska i to będzie P. Świerczyński oraz P. Ziemak, dodatkowo mogą być jeszcze dwie osoby. Całe otwarcie odbyłoby się kiedy będzie utworzona spółka i wpisana do rejestru sądowego.

Mecenas Gensler powiedział, że wszelkie obiekty o charakterze sportowo-rekreacyjnym nie są dochodowe. Ze względu na to, że chcemy pozyskać środki unijne gmina nie może mieć z tego korzyści, dlatego Gmina nie może sama zarządzać tym obiektem. Zarządzać tym obiektem mogą jednostki zewnętrzne lecz nie jest to dla nich opłacalne. Po kilku wizytach w innych miejscowościach, które również posiadają taki obiekt władze doszły do wniosku, że można zminimalizować koszty, jednocześnie mieć pewność kontroli nad tym obiektem i jego wykorzystaniem, wtedy kiedy obiektem zarządzać będzie spółka, która wygra przetarg. Jest szansa na wygranie przetargu, ponieważ będzie zagwarantowany kapitał zakładowy, który pozwoli na działalność i będzie miała zagwarantowane dopłaty coroczne, które pokrywają straty. Spółka będzie w pełni kontrolowana przez Gminę bo Gmina będzie powoływała radę nadzorczą i zarząd spółki. Forma pomocy ze strony Gminy będzie polegała na tym, że jako właściciel obiektu część pracowników będzie mogła zatrudnić na swój rachunek. W ten sposób zrealizuje warunek dofinansowania jakim jest zwiększenie zatrudnienia o 7 osób. Jeżeli chodzi o radę nadzorczą muszą się w niej znajdować osoby z kwalifikacjami, radcy prawni z racji swego przygotowania zawodowego są zwolnieni z dodatkowych egzaminów kwalifikacyjnych. Rada będzie działała na zasadach społecznych. Natomiast zarząd spółki będzie etatowy i płatny. Jeśli chodzi o powołanie spółki to wymagana jest zgoda Rady Miejskiej. W związku z tym zostały przygotowane dwa projekty uchwał. Pierwsza uchwała w sprawie wyboru formy wykonywania zadań własnych w zakresie kultury fizycznej, urządzeń sportowych i wyrażenia zgody na utworzenie „Rzgowskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Ogólny charakter umożliwi elastyczne działanie władz wykonawczych. Druga uchwała zaś w sprawie określenia zasad wnoszenia wkładu lub zbywania, nabywania udziałów i akcji spółek prawa handlowego też ma charakter ogólny, niemniej jednak będzie miała zastosowanie do tej spółki. W uchwale mówi się, że spółka będzie wyposażona w kapitał i możliwość dofinansowania przez Gminę. Akt założycielski ma również charakter ogólny, ponieważ szczegóły uregulowane są w kodeksie spółek handlowych. W materiałach jakie otrzymali radni nie ma określonego kapitału zakładowego. Aby móc zawiązać spółkę potrzebne są uchwały rady, które będą upoważniać Burmistrza do zawarcia aktu przed notariuszem, dzięki czemu będzie można zgłosić spółkę do sądu rejestrowego i czekać na wpis. Z uwagi na okres świąteczny zarejestrowanie prawdopodobnie nastąpi w lutym 2012 r.

Realny termin ruszenia hali sportowej może nastąpić dopiero 1 marca 2012 r., ale do tego czasu hala będzie musiała funkcjonować.

Przewodniczący Rady Marek Bartoszewski zapytał co będzie robiła spółka i jak będzie wyglądać zarząd.

Mecenas Gensler wyjaśnił, że Gmina jako właściciel obiektu będzie nadal o niego dbała, spółka będzie tylko korzystała z obiektu. Natomiast wszelkie zajęcia i czynności będzie organizowała spółka, za korzystanie z urządzeń przez osoby trzecie także będzie pobierała opłaty co będzie stanowić jej dochód, natomiast nie pozwolą one pokryć wszystkich kosztów spółki. Rozkład kosztów między gminę, która dba o swoją własność, a spółkę, która musi sfinansować usługi, które wykonuje będzie rozkładem optymalnym i racjonalnym.

Radna Krystyna Niewiadomska zapytała czy jest pozwolenie na użytkowanie obiektu.

Burmistrz powiedział, że obiekt jest po przeglądzie Sanepidu, P-POŻ, przed świętami ma być już pozwolenie na użytkowanie.

Radna Niewiadomska powiedziała, że chciała by wiedzieć jaką powierzchnię będziemy wynajmować i jakie z tego tytułu będą dochody. Jaki będzie koszt utrzymania spółki? Zastanawia się czy bardziej opłacalne będzie oddanie nieodpłatnie korzystania z hali niż pobieranie opłat za hale i utrzymywanie spółki. Radna zapytała czy jest możliwość odwołania

spółki oraz czy w szkole podstawowej nie można by było wygospodarować miejsca na działalność gastronomiczną, do której dostęp byłby przez łącznik łączący szkołę i halę.

Radna uważa, że tworzenie spółki jest to utrzymywanie jakiegoś tworu, który nic dobrego nie przyniesie, a do którego trzeba będzie dopłacać.

Kierownik Snelwski powiedział, że sprawy odbiorowe są na etapie pozwolenia na użytkowanie od Inspektora Budowlanego i nie ma powodów do obaw. Do końca roku powinniśmy dostać pozwolenie na użytkowanie obiektu.

Radnej Niewiadomskiej chodzi tylko o to, że bez pozwolenia na użytkowanie nie można nikogo zatrudnić w hali do pracy.

Radny Piotr Salski powiedział, że nie ma innego wyjścia niż powołanie spółki, zgadza się że przez 3 miesiące w czasie których spółka nie będzie jeszcze działać, Gmina będzie ponosić koszty, bo nie będzie żadnych dochodów. Utworzenie spółki ma na celu powzięcie jakichkolwiek korzyści i zmniejszenia wydatków. W założeniu Gmina będzie wynajmować lokale za opłatą która będzie na korzyść spółki.

Kierownik Snelwski powiedział, że w tym momencie nie ma innego wyjścia niż powołanie spółki. Jeżeli w ciągu 5 lat (okres trwałości hali) okazałoby się w prowadzonej dokumentacji jakkolwiek ślad, że Gmina dofinansowywała halę to każda kontrola mogłaby odebrać Gminie dofinansowanie unijne.

Burmistrz powiedział, że poprzez powołanie spółki gmina będzie miała jakiegokolwiek korzyści. Koszty poniesione w 2012 r. za halę sportową w Rzgowie:

- gazu, energii, wody - 120 tys. zł. roczny koszt,
- przeglądy techniczne - 10 tys. zł.
- ochrona obiektu – 48 tys. zł.,
- środki czystości – 20 tys. zł., dodatkowo maszyna sprzątająca ok. 20 tys. zł.,
- sprzęt sportowy- 5 tys. zł.
- materiały biurowe i sprzęt biurowy 20 tys. zł.,
- wynagrodzenia dokładnie 917 tys. zł.

Dochody mogą się kształtować na poziomie 115 tys. 200 zł. licząc opłatę za godzinę w wysokości 10 zł.

Radna Niewiadomska uważa, że nie opłaca się powołanie spółki.

Mecenas Gensler powiedział, że są dwa ograniczenia: gmina nie może świadczyć pomocy publicznej, a po drugie gmina nie może pobierać opłat za korzystanie z tego obiektu. W tej sytuacji jedyną możliwością zminimalizowania kosztów jest powołanie spółki, która może pobierać opłaty, a jednocześnie Gmina dofinansowuje utrzymanie obiektu, który jest jej własnością zmniejsza straty jakie spółka ponosi. Z góry powinniśmy założyć że będziemy do tego dopłacać. Kultura fizyczna, turystyka to są zadania własne gminy na które Gmina musi mieć pieniądze.

Przewodniczący Rady uważa że dając możliwość korzystania z hali nieodpłatnie w tej chwili musimy się liczyć z tym, że po 5 latach nie uda się wyegzekwować żadnych opłat.

Radna Niewiadomska zapytała jakie będą koszty utrzymania spółki.

Burmistrz powiedział, że wynagrodzenia wyniosą 374 tys. zł. W początkowy okresie praca będzie na zasadzie pracy społecznej. Dyrektor Skibiński będzie musiał zagospodarować efektywnie każdą godzinę na hali.

Przewodniczący Rady zapytał mecenasa kim są wspólnicy spółki.

Wspólnikiem jest Gmina, a w imieniu Gminy decyzje ekonomiczne podejmuje Rada, a zarządzające Burmistrz.

Radny Marek Skalski zapytał mecenasa czy akt notarialny jaki radni otrzymali jest finalnym. Jest to dokument bardzo ogólny. W projekcie aktu uregulowane są kwestie ogólne, resztę reguluje kodeks spółek handlowych.

Radny Skalski miał pytania do treści aktu.

Paragraf 11 punkt 2: Dlaczego radę nadzorczą powołujemy na czas nieokreślony?

Zakładamy, że członkowie rady nie będą czerpać korzyści będą mieć obowiązki.



W takim razie radny uważa, aby to zapisać w akcie. Zapytał kto reprezentuje gminę na zgromadzeniu wspólników.

Zakładamy, że rada nadzorcza nie będzie pobierała wynagrodzenia, tylko ewentualnie zwrot kosztów. Na zgromadzeniu wspólników reprezentuje gminę organ wykonawczy, czyli Burmistrz, który działa w ramach upoważnień rady nadzorczej. Rada nadzorcza jest organem stanowiącym, a Burmistrz wykonawczym. Rada gminy nie jest przygotowana do tego aby być zgromadzeniem wspólników. Zgromadzeniem wspólników jest Burmistrz.

Kolejne pytanie radnego Skalskiego dotyczyło punktu 5 „każdy członek rady nadzorczej może wykonywać samodzielnie prawo nadzoru”- bardzo nietrafne stwierdzenie. Jasno powinno być napisane że rada sprawuje nadzór razem, ogólnie. Kontrola powinna się odbywać zgodnie z harmonogramem.

Kompetencje rady nadzorczej reguluje kodeks spółek handlowych. Kompetencje powinny być ujęte w regulaminie rady nadzorczej.

Kompetencje rady nadzorczej reguluje tylko kodeks spółek handlowych i nie można wyjść poza niego. Sposób wykonywania kompetencji jest określony w regulaminie.

Paragraf 12 punkt 1: „zarząd spółki jest jednoosobowy i powoływany uchwałą zgromadzenia wspólników”. Radny Skalski dopisałby, że zarząd jest powoływany po akceptacji Rady Miejskiej.

Mecenas myśli, że można przyjąć taki zapis.

Paragraf 11 punkt 1: „rada nadzorcza składa się z 3 członków powołanych przez zgromadzenie wspólników z osób posiadających odpowiednie kompetencje”.

Radny Skalski uważa, że lepiej brzmiałoby „rada nadzorcza składa się z 3 członków powołanych przez zgromadzenie wspólników z osób posiadających uprawnienia określone ustawą”.

Mecenas przyznał racje radnemu w tej sprawie.

Dyrektor Skibiński przedstawił swoje zdanie. Pan Burmistrz przedstawił najbardziej realną i optymalną formułę prowadzenia hali, wykorzystując wszelkie możliwości jakie są w Gminie dla dobra Gminy. Rada Miejska powinna się zabezpieczyć w taki sposób, aby w każdym momencie mogła zmienić formułę prowadzenia hali. Radni powinni się zastanowić nad zakresem działania hali. Czy ma to być formuła, która będzie promocją miasta, województwa a nawet dalej, czy tylko sala do grania w piłkę.

Przewodniczący Rady powiedział, że przyjmując projekt hali, rada w poprzedniej kadencji ustaliła, że hala będzie działać na szerszym polu.

Radny Marek Skalski powiedział, że Dyrektor hali powinien mieć pomysł jak wykorzystać halę.

Radny Stanisław Gierasiński zapytał co się stanie jeżeli wygra spółka zewnętrzna, która będzie liczyła na zysk. Według radnego zatrudnionych będzie za mało osób technicznych. Jest to obiekt sportowy, techniczny i osoby zatrudnione tam powinny mieć odpowiednie kwalifikacje techniczne.

Burmistrz powiedział, że Dyrektor obiektu będzie brał odpowiedzialność za funkcjonowanie hali.

Pan Paweł Babski powiedział, że podstawową sprawą jest wybór formuły zarządzania spółką. Rada nadzorcza to będzie swoisty nadzór nad działalnością zarządu w imieniu organu właścicielskiego. Jest to zarządzanie nieruchomością, polegające na oddaniu obiektu zarządowi spółki na którym będą prowadzone różne formy działalności przynoszące określone przychody z tym, że zarząd nie będzie miał wpływu na ilość sprzedanych biletów, na odpowiednie sekcje. Pan Babski uważa, że w tym dokumencie jest wiele błędów, ponieważ jest zbyt dużo ogólnych zapisów. Ważne jest czy to będzie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością czy spółka jednoosobowa samorządu.

Mecenas Gensler wyjaśnił, że będzie to najprostsza forma spółki kapitałowej czyli z o.o., jednocześnie spółka ze 100% kapitałem Gminy, aby miała wpływ na działania spółki.

Nie ma możliwości aby spółka działała bez zgody rady nadzorczej a tym samym raportowania do organu założycielskiego.

Radny Owczarek gdyby wiedział, że koszty utrzymania hali sportowej wzrosną do ponad miliona nie głosowałby za utworzeniem hali. W związku z tym, że nie można pobierać opłaty przez 5 lat koszty utrzymania hali znacznie obciążą budżet Gminy.

Radna Bagińska uważa, że hala sportowa była dobrym posunięciem w kwestii rozwoju kultury, sportu i rekreacji. Radna przypomniała słowa Pana Burmistrza, który powiedział przed wybudowaniem hali, że jest ona prezentem dla mieszkańców i jednocześnie zaapelowała, aby przeciętnego mieszkańca było stać na korzystanie z hali chociaż raz w tygodniu. Rada uważa, że wszyscy powinni się cieszyć z powstania hali.

P. Babski przedstawił jakie najważniejsze elementy powinien zawierać statut spółki. Większość elementów, których trzeba się sztywno trzymać są zawarte w kodeksie spółek handlowych. P. Babski podał przykłady działania spółek działających w województwie łódzkim, wspominał o działaniu Atlas Areny oraz Aquaparku. Żadna strategiczna decyzja na obiekcie hali nie może zostać podjęta bez akceptacji Burmistrza ani bez rady nadzorczej.

Z-ca Burmistrza Jadwiga Pietrusińska powiedziała, że nie należy żałować powstania hali sportowej na terenie Gminy Rzgów. Gmina powinna działać tak, żeby zminimalizować koszty, które będzie musiała ponieść z racji funkcjonowania hali, ale żeby to z kolei nie zdominowało dostępności hali dla młodzieży. Koszty utrzymania zawsze będą duże, ponieważ jest duża powierzchnia.

Przewodniczącemu Rady nie bardzo podoba się zaproponowana nazwa, a mianowicie „Rzgowski Ośrodek Sportu i Rekreacji”, lepiej brzmiałoby „Miejski Ośrodek..”, bądź „Ośrodek Sportu i Rekreacji w Rzgowie”.

Burmistrz powiedział, że obiekt musi się nazywać tak jak było zapisane w złożonym wniosku unijnym i jest to do sprawdzenia.

Radny Krzewiński zapytał czy można zmienić czasu zawarcia spółki z czasu nieokreślonego na czas określony i z jakimi może się to wiązać kosztami.

Mecenas Gensler wyjaśnił, że ustalenia na czas nieokreślony bez kadencji organów jest bezpieczniejsze, to wcale nie wyklucza tego, że nie można postawić spółki w stan likwidacji i odwołać członków. Rozwiązania jakie zaproponował mecenas w akcie notarialnym są rozwiązaniami praktycznymi i bezpiecznymi dla rady i Gminy. Gdyby był ustanowiony czas określony to trzeba by było podejmować uchwały w sprawie dalszego bytu i istnienia spółki.

Ustalono posiedzenie komisji wspólnej na wtorek 13 grudnia br.

W związku z wyczerpaniem punktów porządku posiedzenia o godz. 18.10 Przewodniczący Marek Bartoszewski zamknął posiedzenie Komisji Wspólnej.

Protokołowała:

Przewodniczył: