

UCHWAŁA NR VIII/73/23
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU
z dnia 29 września 2023 r.

**w sprawie rozpatrzenia wniosku sołtysa Sołectwa Kwitajny dotyczącego uwzględnienia
w budżecie Gminy Pasłęk środków na zakup lokalu użytkowego po byłym sklepie w
Kwitajnach z przeznaczeniem na utworzenie świetlicy wiejskiej**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.), art. 2, art. 223 §1 i art. 238 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), §42¹ ust. 1 Statutu Gminy – Miasta i Gminy Pasłęk uchwalonego uchwałą Nr II/14/2003 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 lutego 2003 roku w sprawie uchwalenia Statutu Gminy-Miasta i Gminy Pasłęk (t.j. Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego poz. 2825 z 24 maja 2019 roku), Rada Miejska w Pasłęku uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Po zapoznaniu się z opinią wydaną przez Komisję Skarg Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Pasłęku w sprawie wniosku złożonego przez sołtysa sołectwa Kwitajny dotyczącego uwzględnienia w budżecie gminnym środków na zakup lokalu użytkowego po byłym sklepie w Kwitajnach, celem przeznaczenia nieruchomości na utworzenie świetlicy wiejskiej w Kwitajnach, Rada Miejska w Pasłęku zajmuje negatywne stanowisko w przedmiocie tego wniosku, w związku z tym, iż przedmiotowa nieruchomość nie spełnia wymagań stawianych budynkom użyteczności publicznej przeznaczonym na cele świetlicy wiejskiej, a jej wykup i adaptacja na świetlicę wiejską nie jest uzasadniona ekonomicznie.
2. Szczegółowe uzasadnienie zajętego stanowiska w sprawie będącej przedmiotem wniosku, o którym mowa w ust. 1 zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zawiadamia się wnioskodawcę o sposobie załatwienia wniosku, o którym mowa w §1 poprzez przekazanie mu treści niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

Uzasadnienie

do uchwały VIII/73/23 w sprawie rozpatrzenia wniosku sołtysa Sołectwa Kwitajny dotyczącego uwzględnienia w budżecie gminnym środków na zakup lokalu użytkowego po byłym sklepie w Kwitajnach z przeznaczeniem na utworzenie świetlicy wiejskiej w Kwitajnach

Do Rady Miejskiej w Pasłęku wpłynął wniosek złożony przez Sołtysa Sołectwa Kwitajny w sprawie uwzględnienia w budżecie Miasta i Gminy Pasłęk środków finansowych na zakup lokalu użytkowego po byłym sklepie w Kwitajnach, który jest wystawiony na sprzedaż.

Rada Miejska w Pasłęku uchwałą Nr III/32/23 przekazała przedmiotowy wniosek Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Pasłęku w celu dokonania analizy ww. wniosku i wydania opinii dotyczącej przedmiotu wniosku.

Komisja Skarg Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Pasłęku na posiedzeniu w dniu 8 września 2023 r. opierając się na sporządzonej ocenie techniczno-przestrzennej możliwości adaptacji sklepu wielobranżowego z pomieszczeniami garażowo-magazynowymi zlokalizowanego w miejscowości Kwitajny 8B gm. Pasłęk na działkach ewidencyjnych nr 76 i 77 na świetlicę wiejską i negatywnie zaopiniowała wniosek, o którym mowa wyżej.

Rada Miejska w Pasłęku po zapoznaniu się z treścią wniosku oraz z ww. opinią wydaną przez Komisję Skarg Wniosków i Petycji zajęła negatywne stanowisko w sprawie złożonego wniosku o uwzględnienie w budżecie gminnym środków na zakup lokalu użytkowego po byłym sklepie w Kwitajnach z przeznaczeniem na utworzenie świetlicy wiejskiej w Kwitajnach z przyczyn podanych poniżej.

Mając na uwadze stwierdzony stan faktyczny i prawny należy stwierdzić, że **nieruchomość będąca przedmiotem wniosku sołtysa sołectwa Kwitajny nie spełnia wymagań stawianych budynkom użyteczności publicznej przeznaczonym na cele świetlicy wiejskiej a jej wykup i adaptacja na cele świetlicy wiejskiej nie jest uzasadniona ekonomicznie.** Wynika to ze sporządzonej oceny techniczno-przestrzennej możliwości adaptacji przedmiotowej nieruchomości na cele świetlicy wiejskiej, w której stwierdzono, że:

- 1) Oceniana nieruchomość wraz z jej zabudową przylega bezpośrednio do ściany budynku nr 8 na działce ewid. nr 75 obr. Kwitajny użytkowanego na cele mieszkalne. Takie usytuowanie zawsze powoduje konflikty między mieszkańcami budynku, a użytkownikami świetlicy wiejskiej. Konflikty wynikają z uciążliwości hałasowych powodowanych przez użytkowników świetlicy wiejskiej. Dopuszczalne normy akustyczne dla tego typu funkcji usług publicznych są wyższe niż dla funkcji mieszkalnej. Ponadto wokół omawianej zabudowy znajdują się budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne. Hałas związany z imprezami świetlicowymi będzie również konfliktogenny dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie analizowanego terenu.
- 2) Stan techniczny omawianej zabudowy jest zły, oba budynki wraz z instalacjami wewnętrznymi wymagają remontu kapitalnego ze względu na duży poziom zużycia ich elementów konstrukcyjnych i znacznych nakładów finansowych doprowadzenia tych obiektów do odpowiedniego stanu technicznego.
- 3) Istniejące budynki mają różną wysokość kondygnacji tj. od 2,2 do ponad 3,0m (w części garażowej). Dostosowanie do wymaganych warunkami technicznymi parametrów wysokościowych kondygnacji wymaga dodatkowych prac związanych z remontem i przebudową obiektów.

- 4) Zabudowa przedmiotowej nieruchomości w znacznym zakresie nie spełnia obowiązujących warunków technicznych w zakresie ciepłochronności budynków co jest związane z dodatkowymi kosztami adaptacyjno-remontowymi.
- 5) Oceniane budynki mają różne wysokości kondygnacji, wysokości te są również zróżnicowane w poziomach między pomieszczeniami od strony frontowej i zaplecza budynku handlowo-usługowego. Dostosowanie wymaga wykonania niezbędnych prac adaptacyjno-remontowych.
- 6) Po odjęciu istniejącej i projektowanej powierzchni zabudowy oraz powierzchni wymaganej dla komunikacji pieszej, a także stref wolnych od utwardzeń (biologicznie czynnych) z zachowaniem wymaganych odległości od dróg i sąsiedniej zabudowy, ilość możliwych do zaplanowania miejsc postojowych będzie wynosiła maks. - do 5-8 miejsc postojowych. Dla funkcji świetlicy wiejskiej ilość miejsc postojowych powinna wynosić nie mniej niż 4 miejsca na każde 50m² jej powierzchni.
- 7) Ze względu na bardzo ograniczoną powierzchnię działek nr 76 i 77 (łącznie z budynkami to tylko 432m²) bardzo trudnym zadaniem będzie zapewnienie odpowiedniej powierzchni terenu biologicznie czynnego w tym na zieleni i pozostałe elementy infrastruktury towarzyszącej wg wskazań wynikających z warunków zabudowy oraz przepisów techniczno-budowlanych dla tego typu obiektu użyteczności publicznej.
- 8) Koszt zakupu, remontu kapitalnego i adaptacji przedmiotowych budynków na cele świetlicy wiejskiej dla miejscowości Kwitajny w gminie Pasłęk wg wstępnych szacunków wyniesie: koszt zakupu nieruchomości (dotychczasowy wg wyceny sprzedającego: 175.000 zł) + koszty remontu, przebudowy i adaptacji, które mogą wynieść od 1,2mln. zł nawet do 1,7 mln. zł . Koszt ten jest bardzo wysoki biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania warunki i parametry zagospodarowania i użytkowania przedmiotowych obiektów. Koszty te są związane ze znacznym zużyciem omawianej zabudowy, a także podwyższonymi wymaganiami i kosztami prac remontowych związanymi z zabytkowym charakterem remontowanych, przebudowywanych i adaptowanych obiektów.
- 9) Należy również wziąć pod uwagę to, że wykonanie ww. prac wymagałoby pełnej dokumentacji budowlanej i procedur administracyjno-budowlanych, w tym uzgodnienia dokumentacji z Państwową Służbą Ochrony Zabytków w Elblągu, których minimalny koszt mógłby wynieść od 50 do ok. 100tys. zł. Według aktualnego stanu prawnego nie jest możliwe ponowne rozpoczęcie użytkowania budynków na inne cele niż ich dotychczasowe przeznaczenie, bez uzyskania stosownego zezwolenia na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości oraz pozwolenia na ich użytkowanie po wykonaniu wszystkich wymaganych prac remontowych i adaptacyjnych.

Mając na uwadze powyższe Rada Miejska w Pasłęku zajęła **negatywne stanowisko w sprawie wniosku sołtysa Sołectwa Kwitajny** dotyczącego uwzględnienia w budżecie gminnym środków na zakup lokalu użytkowego po byłym sklepie w Kwitajnach z przeznaczeniem na utworzenie świetlicy wiejskiej w Kwitajnach