

**Protokół nr 13 /X/19**  
**posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury**  
**Rady Miejskiej w Łodzi,**  
**z dnia 7 lutego 2020 r.**

**I. Obecność na posiedzeniu**

1. Członkowie Komisji

- stan..... 10
- obecnych..... 8
- nieobecnych..... 2

2. Zaproszeni goście – według listy

Listy obecności stanowią załączniki nr 1 i 2 do nin. protokołu.

**II. Posiedzeniu Komisji przewodniczył:**

**Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski i Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski**

**III. Proponowany porządek posiedzenia:**

1. Przyjęcie protokołów z dnia 15 i 29 listopada 2019 r., oraz z dnia 4 grudnia 2019 r.
2. Przyjęcie sprawozdania Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury za okres od listopada do grudnia 2019 roku.
3. Przyjęcie Planu pracy Komisji na rok 2020.
4. Informacja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury UMŁ o samowolach budowlanych.
5. Sprawy wniesione i różne.

**IV. Przebieg posiedzenia i przyjęte ustalenia.**

**Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski** powitał radnych, zaproszonych gości i po stwierdzeniu quorum (na podstawie podpisów radnych złożonych na liście obecności) otworzył posiedzenie Komisji.

Przedstawił proponowany porządek posiedzenia. Zapytał czy są uwagi do porządku posiedzenia.

Uwag nie zgłoszono.

Poddał pod głosowanie przyjęcia porządku posiedzenia.

Komisja w głosowaniu: 5 głosach „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się” przyjęła porządek posiedzenia.

#### **Ad.1. Przyjęcie protokołów z dnia 15 i 29 listopada 2019 r., oraz z dnia 4 grudnia 2019 r.**

**Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski** zapytał czy są uwagi do protokołów, wobec braku uwag poddał pod głosowanie przyjęcia protokołów.

Komisja w głosowaniu: 5 głosach „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się” przyjęła protokoły z dnia 15 i 29 listopada 2019 r., oraz z dnia 4 grudnia 2019 r.

#### **Ad.2. Przyjęcie sprawozdania Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury za okres od 29 listopada 2018 do grudnia 2019 roku.**

**Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski** zapytał czy są uwagi do zaproponowanego sprawozdania, wobec braku uwag poddał pod głosowanie jego przyjęcie.

Komisja w głosowaniu: 5 głosach „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się” przyjęła sprawozdanie.

#### **Ad.3. Przyjęcie Planu pracy Komisji na rok 2020.**

**Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski** zapytał czy są uwagi do zaproponowanego planu pracy komisji na 2020 rok, wobec braku uwag poddał pod głosowanie jego przyjęcie.

Komisja w głosowaniu: 5 głosach „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się” przyjęła plan pracy.

#### **Ad.4. Informacja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury UMŁ o samowolach budowlanych.**

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek** przedstawił radnym informację na temat samowoli budowlanych w mieście Łodzi. Samowolą budowlaną nazywa się wszystkie roboty budowlane, które zostały wykonane z naruszeniem przepisów, głównie

ustawy prawa budowlanego. Ponadto powiedział kto stwierdza samowolę, co grozi inwestorowi, który dopuści się samowoli, a także kiedy można bądź nie można zalegalizować samowoli budowlanej. Poinformował również, jakie są koszty legalizacji samowoli budowlanej i jaki jest tryb odwoławczy. Informacja PINB stanowi załącznik do protokołu.

**Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski:** „jak traktować sytuacje, w których mieszkańcy domów komunalnych sami urządzają sobie toalety, łazienki i wyprowadzają piony?”.

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „to jest na tyle nietypowa sytuacja, że mamy do czynienia z dwoma przypadkami. Jeden niekorzystny dla Miasta jest taki, gdy inwestor wprowadza jakieś przebudowy w lokalu, albo zmienia strukturę, wprowadzając łazienkę czy kuchnię w jednym dużym pomieszczeniu i ta niekorzystna sytuacja polega na tym, że z różnych względów ten inwestor przestaje mieszkać w tym lokalu. W związku z tym, prowadząc postępowanie administracyjne organ nadzoru budowlanego może prowadzić przeciwko inwestorowi, który się wyprowadził. Wtedy wszystkie koszty postępowania, opracowania techniczne, ewentualnie roboty, które trzeba wprowadzić przy naruszeniu warunków technicznych obciążają miasto”.

**Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski:** „jeżeli jest to zrobione zgodnie ze sztuką, to co się dzieje?”.

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „jeżeli jest zrobione zgodnie ze sztuką budowlaną, czyli próby szczelności instalacji wod-kan., gazowych są zgodne z przepisami, oraz badania instalacji elektrycznych nie mają żadnych uwag, to w tym momencie nadzór umarza postępowanie”.

**Radny p. Mateusz Walasek:** „podkreślił pan, że są różne rodzaje samowoli, czy można w zarysie powiedzieć jak to się rozkłada, ile to jest samowoli remontowych, ile dotyczy to całego budynku?”.

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „analizując zeszłe lata, nie prowadziliśmy tego typu rejestru, w związku z tym tak na szybko odpowiedź jest dla mnie niemożliwa. Natomiast jeśli chodzi o obiekty kubaturowe, gdzie są prowadzone postępowania dotyczące konsekwencji, nałożenie opłaty legalizacyjnej też należy to rozdzielić, ponieważ są takie sytuacje kiedy inwestor z różnych względów zaczyna inwestycje, tłumacząc się u mnie w nadzorze, że oszczędził pół roku, bo wprowadził wykonawców, miał materiały, ruszył z budową. Samo to, że u mnie wydawane jest

postanowienie o wstrzymaniu robót i w konsekwencji wykonania projektu, to zdarza się, że inwestor działa świadomie. Zaczął budowę, bo dla niego opłata legalizacyjna niedużego budynku jest w kwocie 100 tys. zł, a oszczędził za to kilka miesięcy w stosunku do postępowania, które byłoby prowadzone. Takie są sporadyczne przypadki, ale wiem, że takie się zdarzają. Nie jesteśmy w stanie dowiedzieć się w ilu budynkach, w ilu obiektach budowa zaczyna się przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, bo jeśli sąsiedzi tego nie zgłoszą, nie będziemy tego wiedzieć. Organ nadzoru, nie mając możliwości kadrowych na prewencję i nie mając informacji z pism, które zostają do nas dostarczane, może śmiało powiedzieć, że takich typowych samowoli dotyczących budynków jednorodzinnych, wielorodzinnych, budowy, rozbudowy, czy hal, to myślę, że to jest około 10-15% tych wszystkich postępowaniach dotyczących samowoli. Warto zwrócić uwagę, że nieświadomie mieszkańcy czy sąsiedzi wrzucają do dużego worka, samowole dotyczące wszystkie prace, które są wykonywane niezgodnie z projektem. Jeżeli ktoś dysponuje projektem budowlanym i decyzją pozwolenia na budowę i podczas inwestycji wprowadzi jakieś zmiany, które przekraczają symboliczne 2%, które ostatnio pojawiły się w ustawie to również wkraczamy i prowadzimy postępowania. To nie są postępowania dotyczące samowoli czyli już wychodzimy poza opłatę legacyjną i w konsekwencji wychodzimy poza zgłoszenie do organów ścigania. Postępowanie jest dużo prostsze”.

**Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski:** „mam kilka pytań. Po pierwsze kiedy państwo wkraczacie do akcji w praktyce, czy to wynika tylko z takich przypadków, w których dociera do państwa donos, czy też państwo działacie rzeczywiście z urzędu? Czy próbowaliście państwo kiedyś dokonać obszarowego przeglądu np.: w ten sposób, że wyznaczacie jakiś rejon i sprawdzacie po kolei, czy w odniesieniu do każdej działki jest przestrzegane prawo budowlane?”.

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „nie robimy takich prewencji z dwóch tak naprawdę powodów. Pierwszy powód to jest tak naprawdę finansowy i kadrowy. Łódź w tym momencie oparta jest na 10 osobach, które łącznie ze mną mają uprawnienia budowlane. W naszym przypadku działania prewencyjne są niemożliwe, biorąc pod uwagę, że w 2018 i 2019 r. dostaliśmy blisko 13 tysięcy pism, które spowodowały wszczęcie około 2 tysięcy postępowań i to są postępowania z donosów. Mamy ponad 4 tysiące spraw nie zakończonych, z czego ponad 1000 ma ponad 10 lat”.

**Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski:** „są takie miejsca w Łodzi gdzie każdy z sąsiadów ma samowole, zatem nikt na nikogo nie doniesie”.

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „tak to prawda, może cofnijmy się do osiedla na Radogoszczu ul. Ziołowa i ul. Podbiałowa, gdzie prowadziliśmy postępowania dotyczące samowolnych rozbudów, dotyczących wejść do łazienek. Okazało się, że tylko na tym osiedlu prowadziliśmy ponad 100 postępowań. Mówi się, że około 20% obiektów w Polsce jest nielegalnych. Pamiętajmy o kamienicach, o samowolnych zmianach struktury lokali czy naruszeniu konstrukcji ścian, których mamy naprawdę bardzo dużo. Świetnym przykładem jest budynek przy ul. Zgierskiej 46, gdzie mamy około 40 postępowań w jednym budynku”.

**Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski:** „należy to jakoś wartościować, chciałbym zapytać o te najbardziej spektakularne przypadki, na jaką są skale, że udaje się państwu doprowadzić do usunięcia stanu niezgodnego z prawem. Jak często udaje się doprowadzić budynek do rozbiórki?”.

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „to jest trochę ułomność naszego systemu karnego w kraju, ponieważ przez ostatnie lata ranga nadzoru trochę spada, ludzie przestają bać się kar, które są wprowadzane przez nadzór, a karą największą jest nakaz rozbiórki. Jeżeli nie jesteśmy w stanie wyegzekwować na drodze postępowania egzekucyjnego nakaz rozbiórki, i jeżeli postępowania prowadzone przez jednostki typu policja, czy prokuratura sprawia, że nikt się tym nie przejmuje. Doprowadzanie do sytuacji, w której nadzór budowlany nakłada grzywnę w celu przymuszenia jest bardzo nagminne. W zeszłym roku wydaliśmy ponad mln zł przymuszenia właśnie z tytułu niewykonania robót czy nie wykonania nakazu rozbiórek. Opłata legalizacyjna wynosi 50 tys. zł. W przypadku wydania decyzji nakazującej wykonania pewnych robót czy to będą roboty budowlane, czy to będzie rozbiórka obiektu budowlanego, nałożenie grzywny w celu przymuszenia na zobowiązanego, tak naprawdę sprawy nie kończy, bo wystarczy, że z różnych względów np. chytrych podjęć prawnych, wystarczy, że ktoś nagle stwierdzi, że jest upadłość konsumencka, albo nie ma z czego tego rozebrać i komornik, który prowadzi takie postępowanie w celu wyegzekwowania np.: 40 tys. zł grzywny, to takie postępowania przez komorników prowadzone są wiele lat”.

**Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski:** „ale tak w skali roku, ile budynków niezgodnych z prawem budowlanym udaje się państwu rozebrać?”.

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „wydaje mi się, że w zeszłym roku było ich około 40”.

**Radny p. Mateusz Walasek:** „naniesienie nietrwale związane z gruntem np.: wiata przy ul. Zielonej i Kościuszki, czy jest taki wątek postępowania?”

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „większość, jeżeli nie wszystkie to te tak zwane wiata i domeczki, które były na parkingu przy ul. Zielonej i Kościuszki zostały już rozebrane. Natomiast jest taka nietypowa sprawa, że jeśli mamy do czynienia z przyczepą campingową, i będzie ona podłączona gdzieś do prądu to ona cały czas jest traktowana jako przyczepa”.

**Radny p. Mateusz Walasek:** „a kioski, bez fundamentu?”

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „sam fakt, że obiekt nie ma fundamentu, nie oznacza, że postępowanie nie będzie prowadzone. Natomiast, jeśli byłyby to formy jakiś namiotów, to jest to kwestia do niewykonania”.

**Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury:** „udział Wydziału Urbanistyki i Architektury w tym całym zjawisku polega na tym, że dostajemy wniosek o pozwolenie na budowę, powiadamy strony postępowania o tym, że taki wniosek wpłynął i postępowanie będzie prowadzone i wtedy, któraś ze stron odzywa się do Wydziału, jak to będzie prowadzone, jak to już stoi. Wtedy my piszemy do PINB, swoje postępowanie zawieszamy i dostajemy potem informację, że rzeczywiście, albo że sąsiadowi coś się wydawało. Jeśli się wydawało to prowadzimy dalej, jeżeli jest to faktem, to umarzamy swoje postępowanie oddając to w ręce PINB. Pan dyrektor wspominał, że ostateczną i najgorszą karą jest nakaz rozbiórki, muszę powiedzieć, że spotkałam się z takim przypadkiem w zeszłym miesiącu, gdy była możliwość legalizacji ale opłata legalizacyjna była tak duża, że inwestorowi opłacało się bardziej rozebrać i wystąpić ponownie uzyskawszy odpowiednie dokumenty i wybudować od nowa”.

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „sposób naliczania opłat, ktoś zaproponował, aby opłaty legalizacyjne naliczać od wartości tego co się wykona, ale to cały czas nie funkcjonuje. Istnieje na końcu ustawy prawo budowlane załącznik z kategoriami obiektów budowlanych i według właśnie tych kategorii i pewnego wzoru obliczamy wysokość opłaty. I o ile budynek jednorodzinny, mieszkalny nie ważne czy będzie miał 80 czy 90 metrów, czy nawet 1000 metrów to opłata jest taka sama czyli 50 tys. zł. Natomiast kuriozalna może być sytuacja, kiedy mamy do czynienia z budynkiem handlowym, wtedy kwota może nawet dojść to do 375 tys. zł”.

**Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury:** „mamy znowelizowane prawo budowlane, które już trafiło do senatu, z senatu wróciło do sejmiku z poprawkami, jestem w trakcie lektury tego jeszcze projektu. Jeśli chodzi o samowole budowlane, które były 20 lat temu, to nie będziemy się nimi w ogóle zajmować”.

**Inspektor Powiatowego Nadzoru Budowlanego p. Bogdan Wielanek:** „w zapisach wcześniejszych było kilka pomysłów, które można potraktować, że nie wychodzą z życia. Jestem przerażony, jeśli tego rodzaju rozwiązania miałyby w formie ustawy wejść w życie. Rzeczywiście ma się znaleźć zapis dotyczący tego, że jeżeli budynek powstał 20 lat temu, to my nie będziemy w ogóle postępowania prowadzić. Czy to będzie w zgodzie z warunkami technicznymi czy będzie w zgodzie z planem miejscowym, to już nie będzie miało żadnego znaczenia. Miała pojawić się dodatkowa informacja dotycząca zatwierdzania projektu i ewentualnie możliwości stwierdzenia nieważności decyzji. Otóż problem polega na tym, że aby stwierdzić nieważność decyzji można cofnąć się o 5 lat, do starszej decyzji już nie. Jednocześnie był taki pomysł, aby zatwierdzać, wydawać pozwolenia na budowę bez szczegółowej dokumentacji projektowej. Jeżeli popatrzymy na każdy z tych elementów, to są same plusy, pomagamy mieszkańcom, inwestorom, ale jeśli popatrzymy na to z drugiej strony, to tak: dostaje pozwolenie na budowę mój sąsiad na coś, czego ja nie wiem ponieważ nie ma dokładnego projektu. Zaczyna delikatne ruchy na działce, nie mam się do czego odnieść”.

#### **Ad.5. Sprawy wniesione i wolne wnioski.**

**Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski** poinformował członków Komisji o pismach z Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – informacja, że w dniach 11.02-03.03. wyłożony zostanie do publicznego wglądu, będą projekty zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Sokołów oraz położonych w dolinie Sokołówki, Zarządu Inwestycji Miejskich – informacja o zaplanowanych do realizacji inwestycji w ramach Wydziału Inwestycji Infrastrukturalnej, a także wpłynęły dokumenty o zastrzeżeniach p. .... Wszystkie pisma są do wglądu u sekretarza Komisji.

**Radna p. Karolina Kępka** zapytała o sprawę masztu telefonii komórkowej przy ul. Rowerowej. Komisja podjęła stanowisko - apel do Biura Architekta Miasta o wpisaniu planu do harmonogramu, odpowiedź była negatywna. Prosiła o informację jak do tego doszło, że w efekcie masztu nie będzie.

**Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury:** „masztu nie będzie, z prozaicznych przyczyn , inwestor wycofał wniosek o pozwoleniu na budowę. Właściciel nieruchomości wycofał się pod wpływem presji sąsiadów i tym samym inwestor utracił prawo do dysponowania tym terenem na cele budowlane wycofał wniosek o pozwolenie na budowę. W chwili obecnej jesteśmy w porozumieniu z dyrektorem Chmielewskim, odbyliśmy spotkanie z projektantami, którzy reprezentują tego inwestora ale projektują dla wszystkich operatorów sieci. Wystąpiliśmy jako miasto z propozycją wskazania lokalizacji, które według nas budziłyby najmniejsze kontrowersje i najmniejszy sprzeciw społeczny. Nasze propozycje, w przypadku zamiarów inwestycyjnych muszą być przez inwestora analizowane pod względem skuteczności zapewnienia celu, który chce on osiągnąć. Pierwszy krok współpracy w tym zakresie został podjęty. Być może przy wnioskach, które będą wpływały, proponowanie innej lokalizacji niezbyt odległej, a mniej kontrowersyjnej pozwoli uniknąć protestów społecznych”.

**Radny p. Mateusz Walasek:** „mieszkańcy wspominali o maszcie przy ul. Fizylierów, jest jeszcze jeden problematyczny maszt?”.

**Radna p. Karolina Kępka :** „ale to jest istniejący przy u. Rąbińskiej”.

Na tym posiedzenie zakończono

**Protokół sporządziła**

**Aneta Rabenda**

**Komisja przyjęła protokół**

**Przewodniczący Komisji**

**Planowania Przestrzennego i Architektury**

**Maciej Rakowski**