Starosta Jaworski
Starostwo Powiatowe w Jaworze
ul. Wrocławska 26, 59-400 Jawor
tel. +48 76 729 01 34, fax. 48 76 729 01 60
jaworskie.pl
powiat-jawor@powiat-jawor.pl

Jawor, dnia 02 lipca 2024 r.

OSO.0003.3.2024
(GNiŚ.680.79.2024)

Pani
Anna Szymańska
Radna Powiatu Jaworskiego

Szanowna Pani Radna,

W nawiązaniu do złożonej w dniu 19 czerwca 2024 r. interpelacji w sprawie udzielenia informacji i podjęcia dalszych działań dotyczących nieruchomości zabudowanej położonej w Kaczorowie przy ul. Kamiennogórskiej 9, gm. Bolków, obecnie niewykorzystywanej, po byłym Domu Dziecka, informujemy:

1. *„Czy planowane jest wygaszenie trwałego zarządu Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Jaworze nad ww. obiektem? Jeśli tak, to kiedy można spodziewać się wydania stosownej decyzji oraz jakie kroki będą podejmowane w celu zmiany formy zarządu nad budynkiem?"*

Ad.1 Wygaszenie trwałego zarządu PCPR jest planowane. Termin wydania decyzji o wygaszeniu trwałego zarządu będzie zależeć od daty uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu przez Radę Miejską w Bolkowie (2025). Obowiązujący obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (w skrócie mpzp) terenu zakłada bowiem, iż przedmiotowa zabudowana nieruchomość znajduje się w konturze planu oznaczonego symbolem 6E.80.UO o funkcji - usługi oświaty (utrzymanie istniejącego obiektu domu dziecka i zagospodarowania z możliwością rozbudowy przebudowy), co wyklucza inne jego zagospodarowanie. Wydział GNiŚ tut. Starostwa wystąpił do Burmistrza Bolkowa o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu chcąc doprowadzić tym samym do zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków Uchwała Rady Miejskiej w Bolkowie Nr XXIV/153/20 z dnia 6 listopada 2020 r., w którym przeznaczenie przedmiotowego terenu mieści się w konturze U – tereny zabudowy usługowej z przeznaczeniem uzupełniającym i dopuszczalnym zabudowa mieszkaniowa o charakterze towarzyszącym usługom, działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym, tereny sportu, rekreacji i wypoczynku.

2. *Czy istnieją konkretne koncepcje dotyczące przyszłego wykorzystania tej nieruchomości, np. plany dotyczące adaptacji budynku na inne cele społeczne, komercyjne czy rekreacyjne?*

Ad.2 Poprzedni Zarząd Powiatu Jaworskiego nie wypracował ostatecznej koncepcji dotyczącej przyszłego wykorzystania tej nieruchomości tj. adaptacji budynku na inne cele społeczne, komercyjne czy rekreacyjne. Z dbałości o nieruchomość oraz w celu jej zabezpieczenia przed degradacją i niszczeniem Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w 2022 roku ogłaszało przetargi na dzierżawę nieruchomości (ogłoszenie miało miejsce w prasie krajowej), które kończyły się wynikiem negatywnym – nie wpływały oferty.
Obecny Zarząd Powiatu zaplanował posiedzenie wyjazdowe w celu zapoznania się ze stanem technicznym nieruchomości oraz przedstawienia propozycji jej zagospodarowania (dzierżawy lub sprzedaży) w przypadku zmiany mpzp. Zmiana mpzp wpłynie na zwiększenie potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu co nie pozostanie bez wpływu na jego ewentualną wartość. W trwałym zarządzie PCPR pozostają 3 nieruchomości, z czego jedna jest zabudowana budynkami oraz ujęciem wody, na drugiej znajduje się lokalna oczyszczalnia ścieków wykorzystywana przez okoliczne gospodarstwa domowe. Obecnie ww. nieruchomości są ze sobą powiązane funkcjonalnie co ma wpływ na zagospodarowanie każdej działki z osobna. Po uchwaleniu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla m. Kaczorów należałoby uregulować gospodarkę wodno-ściekową przedmiotowego terenu mi. dokonać wydzielenia z działki o numerze ewidencyjnym 339/14 odrębnej działki zabudowanej oczyszczalnią ścieków i przekazać ją na mienie Gminy Bolków.

3. *Czy zostały podjęte jakiekolwiek działania mające na celu zabezpieczenie, np. monitoring wizyjny? Jakie kroki zostaną podjęte w najbliższym czasie, aby zminimalizować ryzyko wypadków i zapewnić ochronę mienia?*

Ad.3 W odpowiedzi na ww. pytanie poniżej cytuję w całości informację udzieloną przez Panią Izabelę Aniołek Dyrektora Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Jaworze:

„Do końca sierpnia 2021 r. budynek był wykorzystywany na potrzeby wychowanków Domu Dziecka im. dr. H. Jordana w Kaczorowie. Od września 2021 r., po przeniesieniu Domu do nowej siedziby w Bolkowie, budynek w Kaczorowie jest nieużytkowany. Został opróżniony i uprzątnięty. Nieruchomość nie jest wyposażona w monitoring wizyjny, a PCPR w Jaworze nie planuje montażu monitoringu z uwagi na brak środków. Budynek został zamknięty i zabezpieczony przed włamaniem. Wyłączone zostało centralne ogrzewanie, a instalację centralnego ogrzewania oraz wodno-kanalizacyjną opróżniono z wody. Dostawcą energii elektrycznej do budynku w Kaczorowie jest TAURON. Przyłącze energetyczne zostało utrzymane, ale zmniejszona została moc zamawianego prądu. Na działce przynależnej do nieruchomości znajduje się ujęcie wody i oczyszczalnia ścieków. Urządzenia zostały użyczone Spółce Wodnej w Kaczorowie, która wykorzystuje je do zaopatrywania w wodę i odbioru ścieków pobliskie gospodarstwa domowe. Porządkowany jest jedynie teren blisko budynku – zamiatanie, grabienie liści, pielęgnacja krzewów. Związane jest to z tym, iż PCPR nie dysponuje odpowiednim sprzętem, aby np. wykaszać tzw. boisko. To, w miarę możliwości, jeden raz w roku, wykonuje Zarząd Dróg Powiatowych (w ramach pomocy). W tym roku koszenie zaplanowano na początek lipca.

Budynek wymaga dużych nakładów finansowych na prace remontowe oraz dostosowania do wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w tym przede wszystkim dotyczących dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz w zakresie emisyjności. W budynku należy wykonać termomodernizację – zmianę sposobu ogrzewania (budynek ogrzewany olejem opałowym), wymianę instalacji centralnego ogrzewania, elektrycznej oraz kapitalny remont kanalizacji wewnętrznej i zewnętrznej. Część stolarki okiennej nadaje się do wymiany, podłoga w części pomieszczeń nie spełnia norm sanitarnych oraz p.poż. Otoczenie budynku również wymaga prac remontowych: wymiana nawierzchni placu obok budynku, remont muru oporowego otaczającego budynek, remont placu zabaw i jego ogrodzenia, montaż oświetlenia na placu obok budynku. W 2023 r. wykonana została korekta drzewostanu, a trzy drzewa zostały usunięte.

PCPR w Jaworze nie widzi możliwości zagospodarowania budynku na cele pomocy społecznej lub pieczy zastępczej. Przede wszystkim ze względu na konieczność przeprowadzenia wielu prac remontowych, które wymagają znacznych nakładów finansowych. Niestety budynek nie posiada audytu energetycznego, żadnej dokumentacji inwentaryzacyjnej czy kosztorysowej w zakresie prac remontowych, trudno jest więc określić wysokość kosztów związanych z przeprowadzeniem niezbędnych remontów.

Jednym z pomysłów na zagospodarowanie budynku było, aby utworzyć w budynku dom pomocy społecznej. Jednakże budynek ten nie spełnia wymaganych standardów, aby taki dom mógł powstać. Przede wszystkim z uwagi na bardzo liczne bariery architektoniczne i techniczne, w nim występujące. Obecnie, podobnie jak w przypadku placówek opiekuńczo-wychowawczych, odchodzi się od tworzenia dużych domów na rzecz bardziej kameralnych, pozbawionych barier architektonicznych i komunikacyjnych.

PCPR dwukrotnie ogłaszało przetarg na dzierżawę nieruchomości. Niestety nie było zainteresowania w tym zakresie. PCPR w Jaworze zwróciło się z wnioskiem do Zarządu Powiatu o wyrażenie zgody na wygaszenie trwałego zarządu nieruchomością. Wniosek ten w dalszym ciągu podtrzymywany jest z naszej strony. Zajmowanie się budynkiem stanowi duże obciążenie dla jednostki, zarówno pod względem finansowym, jak i kadrowym, gdyż w Centrum nie ma zatrudnionej osoby, do której obowiązków należy prowadzenie spraw dot. zawiadywania nieruchomościami. Ponadto nieużywany budynek, pomimo zabezpieczeń, ulega stopniowej degradacji, a tym samym traci na swojej atrakcyjności.

W roku 2023 na utrzymanie nieruchomości w Kaczorowie wydano 20 473,92 zł. Na powyższą kwotę złożyły się następujące wydatki: podatek od nieruchomości, podatek rolny, koszty przeglądów i usuwania awarii, pielęgnacja drzewostanu, ubezpieczenie, energia elektryczna. Od początku bieżącego roku wydatki związane z zarządzaniem nieruchomością w Kaczorowie – 9 221,33 zł"

Z poważaniem

STAROSTA
Michał Bander