

RG.0012.3.05.2019

**Pr o t o k ó ł nr 05/19
z posiedzenia Komisji Rolnictwa z dnia 1 kwietnia 2019 r.**

Posiedzenie Komisji trwało od godz. 15⁰⁰ do godz. 18⁰⁰.

Na ustalony 8 osobowy skład Komisji udział w posiedzeniu wzięło 8 członków. Posiedzenie Komisji jest prawomocne. Potwierdza to załączona lista obecności.

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli:

- Przewodniczący Rady Gminy Pan L. Nowaczyk,
- Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan R. Hemmerling,
- Inspektor ds. planowania przestrzennego Pan Ł. Ślisiński,
- goście według załączonej listy.

Tematy posiedzenia:

1. Wizja lokalna w terenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp terenu w miejscowości Pałędzie, w rejonie ulicy Leśnej, działki nr ewid. 43/1, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 71, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5, 75/6, 75/7, 76, 77, 78, 79, 80, 81 oraz części działki nr ewid. 43/2, przyjętego uchwałą Nr XII/164/15 z dnia 26.10.2015 r.
2. Wizja lokalna w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w Zakrzewie, dla działek o nr ewid. 212/3 i 213.
3. Przyjęcie protokołów z poprzednich posiedzeń Komisji.
 - z posiedzenia z dnia 4.03.19 r.,
 - z posiedzenia z dnia 18.03.19 r. (WPK),
4. Wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w Gołuskach w rejonie ul. Kukułczej, dla działek o nr ewid. 18/1 i 18/2.
5. Wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w Dopiewie, w rejonie ul. Pogodnej, dla działki o nr 140/7.

- 1. Wizja lokalna w terenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp terenu w miejscowości Pałędzie, w rejonie ulicy Leśnej, działki nr ewid. 43/1, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 71, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5, 75/6, 75/7, 76, 77, 78, 79, 80, 81 oraz części działki nr ewid. 43/2, przyjętego uchwałą Nr XII/164/15 z dnia 26.10.2015 r.**

W dniu 22 stycznia 2019 r. Państwo, reprezentowani przez r.pr. prof. dr hab. złożyli wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp terenu w miejscowości Pałędzie, w rejonie ulicy Leśnej, działki nr ewid. 43/1, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 71, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5, 75/6, 75/7, 76, 77, 78, 79, 80, 81 oraz części działki nr ewid. 43/2, przyjętego uchwałą Nr XII/164/15 z dnia 26.10.2015 r.

We wniosku zawarto m.in. następujące informacje:

1. W dniu 27 listopada 2000 r. Rada Gminy Dopiewo podjęła uchwałę nr XXX/243/2000 w sprawie mpzp terenów położonych przy ul. Leśnej w miejscowości Pałędzie, gmina Dopiewo. Mocą tego planu władze Gminy Dopiewo przewidziały budowę drogi publicznej o klasie technicznej drogi dojazdowej (o czym świadczyło oznaczenie uwidocznione na załączniku graficznym do tego planu – „KD”) używane na oznaczenie w planach miejscowych dróg dojazdowych, wzdłuż całej nieruchomości nabytej przez państwa w 1999 r.
2. Zgodnie z postanowieniami ww. planu Państwo obsadzili nieruchomość stanowiącą działkę nr 70/4 drzewami w celu stworzenia strefy izolacyjnej pomiędzy stanowiącą ich własność nieruchomością składającą się z działek o nr 68 i 69, a drogą przewidzianą w planie miejscowym z dnia 27 listopada 2000 r.
3. W dniu 24 listopada 2003 r. Wójt Gminy Dopiewo wydał decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości, w skład której wchodziły działki oznaczone numerami 70/1, 70/3 i 72. Z działek tych nowo powstałe działki o numerach 70/7, 70/5 i 72/1 zostały wydzielone pod gminną drogę publiczną z dniem ustatecznienia się tej decyzji stały się one własnością gminy Dopiewo.
4. W dniu 26 października 2015 r. Rada Gminy Dopiewo podjęła uchwałę Nr XII/164/15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Pałędzie, rejon ulicy Leśnej, działki nr ewid. 43/1, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 71, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5, 75/6, 75/7, 76, 77, 78, 79, 80, 81 oraz części działki nr ewid. 43/2. Tym samym zgodnie z treścią art. 32 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym w odniesieniu do terenu objętego ww. planem miejscowym z 26 października 2015 r., utracił moc plan miejscowy z dnia 27 listopada 2000 r., zaś plan miejscowy uchwalony w dniu 26 października 2015 r. obowiązuje do dziś.
5. Zgodnie z mpzp z 26 października 2015 r. ta sama droga ma mieć przebieg o połowę krótszy, niż określony w planie miejscowym z dnia 27 listopada 2000 r., natomiast pozostałe grunty nabyte na podstawie tego planu pod wspomnianą drogę zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i miałyby zostać zaoferowane na sprzedaż prywatnemu podmiotowi.
6. W dniu 17 września 2018 r. na dyżur przewodniczącego Rady Gminy Dopiewo Pana Leszka Nowaczyka przybyli Państwo W spotkaniu uczestniczył także Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan Remigiusz Hemmerling. Spotkanie dotyczyło rozwiązań komunikacyjnych przyjętych w planie miejscowym, zatwierdzonych Uchwałą Nr XII/164/15 z dnia 2015-10-26. Podczas spotkania ustalono, że na początku przyszłej Kadencji Rady Gminy Dopiewo Państwo złożą wniosek w sprawie zmiany ww. planu, z sugestią zaplanowania w tym opracowaniu drogi publicznej gminnej wzdłuż działki nr 70/4, od ul. Leśnej do planowanej drogi wzdłuż torów. Przedmiotowy wniosek złożono 22 stycznia 2019 r.
7. Na posiedzeniu Komisji Rolnictwa w dniu 4 marca 2019 r. postanowiono, że Komisja odbędzie w przedmiotowym temacie wizję lokalną w terenie, którą zaplanowano na dzień 1 kwietnia 2019 r.

W dniu 1 kwietnia 2019 r. Komisja przeprowadziła wizję lokalną w terenie w związku z wnioskiem dotyczącym przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp w Pałędziu, w rejonie ul. Leśnej, pod kątem wytyczenia gminnej drogi publicznej wzdłuż granicy działki 70/4, łączącej ul. Leśną z częściowo wykonaną i dalej projektowaną drogą wzdłuż torów łączącą Pałędzie z Dopiewcem.

Podczas spotkania zaprezentowano rozwiązania komunikacyjne przyjęte w planie miejscowym, zatwierdzonym Uchwałą Nr XII/164/15 z dnia 26.10.2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Pałędzie, rejon ulicy Leśnej, działki nr ewid. 43/1, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 71, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5, 75/6, 75/7, 76, 77, 78, 79, 80, 81 oraz części działki nr ewid. 43/2.

Ponadto pełnomocnik Pana wskazał na ograniczone przez Gminę możliwości wykorzystania działek dla innej funkcji (działki przeszły z mocy prawa na własność Gminy pod drogi publiczne), a zgodnie z planem z 2015 r. stanowią aktualnie tereny zabudowy mieszkaniowej.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: otwieram dyskusję po wizji.

Kierownik Referatu Planowania Pan R. Hemmerling: mam pytanie do Pana - czy zieleni izolacyjna, która znajduje się na Pana terenie spełnia Pana oczekiwania?

Pan: ona jest przyjazna dla wszystkich i uważam, że powinna zostać. Ona niejako została narzucona przez Gminę i będę wnioskował, aby Gmina wzięła na siebie koszty utrzymania tego terenu.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: dlatego pytanie jest takie: czy Pan chce utrzymać tą zieleni czy nie?

Pan: ja bym ją zostawił dla dobra publicznego.

Pan prof. dr hab.: mam przed sobą mapkę-załącznik do decyzji o warunkach zabudowy, które otrzymał Pan w 2016 r. (sąsiad pana). Na tej mapce można pokazać kwestie, które dotyczą także mojego mandanta Pana Podczas wizji mówiłem o tzw. wywłaszczeniu podziałowym jakie się dokonało w stosunku do nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością Pana Nieruchomość Pana składa się z 3 działek położonych z drugiej strony ogrodzenia, biegnącego od ul. Leśnej w kierunku torów kolejowych. Na mocy decyzji z 2003r. Wójta Gminy Dopiewo dokonano wywłaszczenia podziałowego 2 działek 70/7 i 70/5. W pierwotnym planie droga publiczna była przewidziana wzdłuż także tutaj (Pan pokazuje na mapie).

Pan R. Hemmerling: nieprawda, droga nie była przewidziana dalej, proszę zobaczyć załącznik graficzny do planu. Obejmuje 150 metrów (szerokość od ul. Leśnej) i dalej nie było miejscowego planu.

Pan prof. to jak było w planie, który nie obowiązuje jest rzeczą wtórną. Wniosek nasz dotyczy tego, aby w zmianie planu lub nowym planie przewidzieć poprowadzenie drogi w kierunku drogi, która ma powstać wzdłuż torów kolejowych.

Na wizji padło pytanie czy mojemu mandantowi pasuje rozwiązanie poprowadzenia drogi z drugiej strony. Pan się zgada, ale jest problem z terenem Pana, bowiem na mocy decyzji z 2016 r. uzyskał on potwierdzenie prawa zabudowy nieruchomości należącej do niego w odniesieniu do tej właśnie części i tutaj na drogę żadnego miejsca nie ma. Jedynym rozwiązaniem jest przychylenie się do wniosku Pana i wytyczenie drogi na terenie Pana z drugiej strony, jak to wytyczono na gruncie Pana

Pan R. Hemmerling: w 2016 wydano warunki zabudowy ale to nie jest akt prawa miejscowego. Decyzja nie przeznaczona fragmentu terenu pod zabudowę mieszkaniową, tylko daje możliwość. Decyzja nie określa przeznaczenia terenu. Po drugie myślę, że wykorzystując ul. Jarzębinową przy działce 67/5 i tam dokonując poszerzenia, moglibyśmy uzyskać dostęp do terenu poniżej. Wtedy właściciel mógłby wydzielić 3 działki. Ja nie chcę zmieniać planu pod kątem drugiej drogi od strony południowo-zachodniej.

Pan prof. dr hab.: to co jest w obecnym planie nie uwzględnia interesów mojego mandanta. Ta droga, która jest w obecnym planie nie zapewnia dostępu do drogi publicznej, tej części nieruchomości mojego mandanta, która nie jest zabudowana, a mandant chciałby podzielić tę nieruchomość w sposób analogiczny jak sąsiad.

Radny Miler: czy możemy poszerzyć plan o tereny od strony wschodniej?

Pan R. Hemmerling: według mnie zasadnym byłoby poszerzenie powierzchni opracowania planu.

Pan: ja jestem skłonny oddać część terenu zieleni (6-7 metrów) pod drogę i drugą część mogliby oddać sąsiedzi.

Pan: czy Pan Kierownik uważa, że to proponowane rozwiązanie jest bardziej funkcjonalne? Każda droga po linii prostej jest lepsza niż prowadzenie krętej drogi.

Pan R. Hemmerling: uważam, że jestem w stanie wykorzystać drogę wewnętrzną która jest tutaj zaplanowana i wprowadzić nowe rozwiązanie zapewniające dojazd od ul. Jarzębinowej. To nie jest łatwy temat, bo na tym terenie działki już zostały sprzedane (bliżej torów).

Pan prof. dr hab.: wspomniano tutaj temat sprzedaży, ale były to sprzedaże gruntów nabytych przez Gminę w drodze wyłączenia. Jeżeli te sprzedaże miały miejsce, to te umowy są do wzruszenia.

Pan Hemmerling: to nie były te działki.

Radny Miler: czy droga z drugiej strony usatysfakcjonuje Państwa?

Pan prof. dr hab.: tak, ale tam powstanie konflikt.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: na razie nie ma konfliktu, bo jeszcze nie ma planu, a planem możemy uporządkować teren.

Pan: konflikt dotyczy brakującego odcinka 100 metrów, który zabrała Gmina pod działki.

Pan prof. dr hab.: jeżeli Państwo Radni byliby gotowi optować za tym, aby teren Pana objąć planem i przewidzieć jego skomunikowanie z drugiej strony to Jemu to załatwia sprawę.

Pan R. Hemmerling: chcę tylko dodać, że na etapie, kiedy będzie można składać wnioski do tego planu, to tutaj wspólnie z Panem jako specjalistą możemy wypracować rozwiązania, które spełnią oczekiwania właścicieli terenów.

Opinia Komisji w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp terenu w miejscowości Pałędzie, w rejonie ulicy Leśnej, działki nr ewid. 43/1, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 71, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5, 75/6, 75/7, 76, 77, 78, 79, 80, 81 oraz części działki nr ewid. 43/2, przyjętego uchwałą Nr XII/164/15 z dnia 26.10.2015 r. - 6 głosów „przeciw”, 2 głosy „wstrzymujące”.

Opinia Komisji w sprawie objęcia planem terenu od działki nr 70/4 stanowiącej zieleni izolacyjną do ul. Leśnej (do przejazdu kolejowego) - 8 głosów „za”.

2. Wizja lokalna w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w Zakrzewie, dla działek o nr ewid. 212/3 i 213.

Komisja przeprowadziła wizję lokalną w terenie w związku z wnioskiem o przystąpienie do opracowania planu na ww. działkach celem przeznaczenia ich pod funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W aktualnym Studium obszar ww. działek przeznaczono pod teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz usług sportu US/M1. Obecnie ten teren jest częściowo zawodniony, częściowo wysycha. Został niekorzystnie przekształcony, a rekultywacja, która miała miejsce zanim wnioskodawcy stali się jego właścicielami, nie została przeprowadzona prawidłowo. Linia brzegu zbiornika nie jest regularna, nie zachowano odpowiedniego nachylenia skarp. Względy bezpieczeństwa wynikające ze znacznych różnic w poziomie dna i pokrycia tego dna przedmiotami niebezpiecznymi przemawiają za tym, aby ten teren przeznaczyć pod funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Na wizji potwierdzono stan faktyczny, występowanie nieregularnych skarp wymagających wyprofilowania oraz zbiornika wodnego o bardzo zróżnicowanej głębokości. Właściciel skarżył się na częste podrzucanie odpadów po budowlanych, które musi we własnych zakresie sprzątać.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan R. Hemmerling: właściciel próbował uzyskać zgodę na zasypanie gruntu, wystąpił ze zgłoszeniem do Starostwa - przedstawił swoją ekspertyzę i ona nie przekonała Starosty, który nie zgodził się na to. Wtedy właściciel złożył skargę do Sądu i skarga została odrzucona. W tamtym czasie decyzje w tej sprawie wydawał Starosta, w obecnym stanie prawnym za tą sprawę odpowiada Gospodarstwo Wody Polskie. W moim odczuciu ten teren w przyszłości mógłby pełnić funkcję zbiornika retencyjnego. Cały teren stanowi około 21 ha.

Radny Miler: ten temat zależny jest od właściciela terenu, który prawdopodobnie z niego zechce osiągnąć jakieś zyski. W pierwszej kolejności należałoby uporządkować teren poprzez zasypanie wyrobiska (około 15 metrów) i wyrównanie skarp.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: jeżeli Komisja zaopiniuje pozytywnie ten wniosek, to w pierwszej kolejności zostaną przeprowadzone badania wód gruntowych oraz wpływ sporządzenia planu na środowisko, aby ewentualna zmiana nie spowodowała czegoś czego

będziemy później żałować. Na pewno nie możemy tego zostawić tak jak jest, bo brzeg od strony budynków jest nie do przyjęcia.

Radny K. Dorna: byłbym za tym, aby woda tam pozostała.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: jestem za tym, aby przygotować ekspertyzę wpływu zasypania tego terenu na istniejące środowisko. Brzeg tej skarpy jest niebezpieczny i nie można tego pozostawić w obecnym stanie. Zmiana planu nie powinna wpłynąć negatywnie na środowisko.

Radny Miler: zastanawiam się, czy woda w tym zbiorniku została kiedykolwiek zbadana.

Radna Grześkowiak: czy rekultywacja oznacza zasypanie terenu?

Pan Ł. Ślisiński: niekoniecznie, rekultywacja jest bardzo trudną materią, są określone kierunki rekultywacji oraz standardy, które należy spełnić. Konsekwencja tego całego działania jest odpowiedź na to, co chcemy osiągnąć po zamknięciu całego wyrobiska.

Radny Miler: kierunki rekultywacji można zmieniać.

Pan Ł. Ślisiński: tak, z reguły program rekultywacji idzie w kierunku zachowania stanu pierwotnego, czyli zasypania lub zalesienia terenu. Pojawiają się jednak także programy rekultywacji dotyczące stworzenia na takim terenie obiektów rekreacji i usług.

Radny Miler: gdyby Gmina chciała uporządkować ten teren, to czy musi wystąpić do Starostwa z zapytaniem, w jakim zakresie pozostawić ten zbiornik?

Pan R. Hemmerling: musicie mieć Państwo świadomość, że opinia jest wykonywana dla zlecniodawcy, to jeżeli ktoś zleca sporządzenie określonej opinii to ona pójdzie w kierunku sugestii zlecającego.

Radny Miler: chodzi mi o to, że my możemy zgodzić się na uporządkowanie terenu w dobrej wierze, a stanie się zupełnie odwrotnie od naszych zamiarów.

Opinia Komisji w sprawie wniosku - 8 głosów „za”.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: proszę procedując plan miejscowy opierać się na ekspertyzach oraz mieć na uwadze, aby zostało na tym terenie jak najwięcej terenu wodnego.

3. Przyjęcie protokołów z poprzednich posiedzeń Komisji. - z posiedzenia z dnia 4.03.19 r.,

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: czy są uwagi do protokołu? Nie ma.
Przystępujemy do głosowania – kto jest za przyjęciem protokołu, proszę o głosowanie przez podniesienie ręki – 8 głosów „za”.

- z posiedzenia z dnia 18.03.19 r. (WPK),

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: czy są uwagi do protokołu? Nie ma.

Przystępujemy do głosowania – kto jest za przyjęciem protokołu, proszę o głosowanie przez podniesienie ręki – 8 głosów „za”.

4. Wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w Gołuskach w rejonie ul. Kukulczej, dla działek o nr ewid. 18/1 i 18/2.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan R. Hemmerling: wniosek dotyczy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z możliwością zabudowy bliźniaczej i jest zgodny z ustaleniami Studium. Proponowane parametry: powierzchnia zabudowy do 250 m² dla jednego budynku; szerokość elewacji maksymalnie 18 m dla jednego budynku; do dwóch kondygnacji naziemnych, możliwość budowy garażu w granicy działki. W ewidencji mamy Ls czyli las na gruntach VI klasy. Powierzchnia opracowania - 6 000m².

Opinia Komisji – 8 głosów „przeciw”.

5. Wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w Dopiewie, w rejonie ul. Pogodnej, dla działki o nr 140/7.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan R. Hemmerling: wniosek dotyczy przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodziną. Powierzchnia opracowania - 3,95 ha, z czego ponad 90% to grunty III klasy.

Opinia Komisji – 7 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący”.

6. Wolne głosy.

Radny Kortus: co się dzieje obecnie na ul. Poznańskiej w Dopiewie?

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: Zarząd Dróg Powiatowych przeprowadził badania i okazało się, że podłoże wymaga poprawy. Prace są wykonywane w ramach gwarancji.

Protokół zawiera 7 stron, ponumerowanych od 1 do 7.

Protokołował:
Damian Gryśka
Inspektor ds. Rady Gminy

Przewodnicząca Komisji Rolnictwa

Marta Jamont