

RG.0012.3.08.2019

**Pr o t o k ó ł nr 08/19
z posiedzenia Komisji Rolnictwa z dnia 8 lipca 2019 r.**

Posiedzenie Komisji trwało od godz. 15⁰³ do godz. 17⁴⁰.

Na ustalony 8 osobowy skład Komisji udział w posiedzeniu wzięło 7 członków. Posiedzenie Komisji jest prawomocne. Potwierdza to załączona lista obecności.

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli:

- Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan R. Hemmerling,
- goście według załączonej listy.

Tematy posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołów z poprzednich posiedzeń Komisji.
 - z posiedzenia z dnia 3.06.19 r.,
 - z posiedzenia z dnia 17.06.19 r. (WPK),
2. Omówienie propozycji zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, w rejonie ulic Ogrodowej, Nizinnej i Skórzewskiej, gmina Dopiewo.
3. Wniosek w sprawie wyłączenia działki o nr ewid. 442/2 położonej w Dąbrowie przy ul. Brzozowej z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w Dopiewie, dla części działek o nr ewid. 288/7 i 288/6 oraz dla działek o nr ewid. 289 i 290/1.
5. Wniosek o wykup części działki drogowej ul. Łyżwiarskiej w Skórzewie.

Przewodnicząca Komisji Pan M. Jamont: czy są jakieś uwagi do porządku obrad?

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan R. Hemmerling: chcę Państwa poinformować, że w piątek wpłynął wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla działek w rejonie ul. Wiejskiej w Dąbrowie, ale po analizie uznałem, że zasadnym będzie przedstawienie Państwu od razu projektu uchwały w tej sprawie na wspólnym posiedzeniu komisji. Plan stworzy bardziej racjonalne warunki do zagospodarowania tego terenu niż decyzja administracyjna.

Przewodnicząca Komisji Pan M. Jamont: dyskusję w tym punkcie przeprowadzimy w momencie przegotowania projektu uchwały.

Pan R. Hemmerling: postaramy się przygotować projekt już na najbliższe wspólne posiedzenie komisji w dniu 22 lipca br.

- 1. Przyjęcie protokołów z poprzednich posiedzeń Komisji.**
 - z posiedzenia z dnia 3.06.19 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 – 7 głosów „za”.

- z posiedzenia z dnia 17.06.19 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 – 7 głosów „za”.

2. Omówienie propozycji zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, w rejonie ulic Ogrodowej, Nizinnej i Skórzewskiej, gmina Dopiewo.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: dziś kontynuujemy temat. Podczas wizji w dniu 3 czerwca br. inwestor przedstawił sposób zagospodarowania wód gruntowych, wskazał także planowaną liczbę budynków szeregowych oraz bliźniaczych. Ponadto poinformował, że jest w stanie się porozumieć z Gminą w sprawie ograniczenia liczby mieszkań. Inwestor był skłonny wybudować przepływowy podziemny zbiornik retencyjny, odprowadzający wodę do „Skórzynki”. Sieć melioracyjna objęłaby także tereny po drugiej stronie drogi. Ze strony inwestora padła także deklaracja rezerwacji gruntu pod tereny zielone i plac zabaw oraz deklaracja partycypacji w kosztach utrzymania i wykonania retencji.

Na ostatnim posiedzeniu poprosiłam Pana Kierownika o przygotowanie informacji: ile w obecnie procedowanym planie przewidujemy budynków, ponadto w jaki sposób chcemy rozwiązać problem wód gruntowych.

Ponadto prosiłam Pana Remigiusza, aby wystąpił do inwestora z prośbą o dostarczenie przez niego wszelkich danych i rozwiązań związanych z odwodnieniem tego terenu, a także, dostarczenie od Państwowego Gospodarstwa „Wody Polskie” zapewnienia możliwości zrzutu wód opadowych z terenów, które inwestor planuje zabudować do przebiegających w pobliżu cieków wodnych oraz uzyskanie stosownych uzgodnień od właściwych instytucji, które opiniują tego rodzaju dokumenty (wniosek ze wspólnego posiedzenia komisji z dnia 23 kwietnia br.) Czy mamy te informacje?

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan R. Hemmerling: procedowany plan miejscowy został zaopiniowany, uzgodniony i wyłożony do publicznego wglądu. Cały teren - od ul. Skórzewskiej do ul. Ogrodowej zakłada zabudowę jednorodziną wolnostojącą. Po wyłożeniu do projektu wpłynęło sporo uwag, które zostały odrzucone przez Wójta. Właściciele gruntów postulują zmianę projektu planu, aby wprowadzić zabudowę bliźniaczą i szeregową. Mieszkańcy terenów sąsiednich z ul. Nizinnej obawiają się, że intensywność zabudowy będzie dla nich problemem ze względu na stan wód. Dlatego naszym założeniem było wprowadzenie działek od 800m² do 1400m², łącznie z budową zbiornika retencyjnego, zbierającego wodę. Inwestor natomiast proponuje zbiorniki podziemne z odprowadzeniem wody do „Skórzynki”. Jest to możliwe, ale kosztowne. Pani Przewodnicząca poprosiła mnie o przygotowanie zestawienia zamierzeń developera na części powierzchni opracowania planu. Zbilansowałem wszystkie powierzchnie terenów i czysto matematycznie maksymalnie może powstać tam około 100 działek budowlanych.

Przedstawiciel developera Pan: reprezentuję inwestora, mam wrażenie, że cały czas krążymy w kółko w tym temacie. Pan Kierownik zakłada, że działki 1400m² teoretycznie spełniają warunki i nie będzie problemów z zalaniem. Obecnie tam nie ma żadnej zabudowy,

a woda i tak się zbiera. My chcemy odwodnić ten teren na nasz koszt, ale chcemy od Państwa uzyskać zapewnienie zmniejszenia maksymalnej powierzchni działek z tych 1400m². Uważam, że budowa zbiornika podziemnego łącznie z drenażami z każdego domostwa odprowadzającymi wodę do „Skórzynki” jest bezpieczniejsza dla mieszkańców.

Pan R. Hemmerling: woda na większej działce łatwiej się rozsączy aniżeli na działce mniejszej. Proponuję się spotkać na komisji wspólnej i rozstrzygnąć uwagi do planu, co będzie dla nas podstawą do dalszego działania.

Radny Moskalik: gdzie będzie ten staw, na działce jednego właściciela?

Pan R. Hemmerling: nie, przynajmniej na terenie działek 5 właścicieli.

Pan projektant: jakie będzie zabezpieczenie tego otwartego akwenu? Jak te wody chce tam Urząd zrzucić? My chcemy obniżyć lustro wody, dlatego nie rozumiem koncepcji otwartego zbiornika.

Pan R. Hemmerling: nie mówimy tylko o samym zbiorniku, ale także o zieleni urządzonej.

Pan: Poznański Związek Spółek Wodnych w Poznaniu pozwala na zrzucenie do „Skórzynki” 10 m³ wody, dlatego nasza propozycja zbiornika podziemnego jest bezpieczniejsza dla mieszkańców. Dlatego ważnym jest obniżenie lustra wody, aby po wkopaniu łopaty mieszkańiec nie miał wody na swojej działce na głębokości pół metra.

Radny Bartkowiak: jestem przeciwnikiem szeregowców na tym terenie, tam jest bagno, na bagnie chcecie budować? Ile przewidujecie lokali na tym terenie?

Pan: 126 lokali, przy pewnym ograniczeniu 114 lokali.

Pan: maksymalnie około 440 mieszkańców.

Pan: wspólnie chcemy się uporać z problemem wody, my proponujemy jakieś rozwiązanie i Gmina podaje pewne rozwiązanie, Chcę to zrobić na swój koszt, ale oczekuję określonej decyzji Rady o zabudowie szeregowej, abyśmy mogli zrekompensować sobie nasze koszty. Może chociaż w części tego terenu pozwolić na zabudowę szeregową (teren zakresowany z usługami).

Radny Bartkowiak: na tym terenie jest dużo dróg szutrowych, po powstaniu osiedla zajdzie potrzeba budowy drogi utwardzonej. Obecnie chociaż jest sucho, to tam jest mokro, co będzie jak będzie rzeczywiście mokry rok z dużymi opadami.

Pan R. Hemmerling: mówiąc o 114 lokalach w wersji okrojonej mówimy także o terenie okrojonym tego opracowania, a nie o całym terenie, o którym ja mówiłem na wstępie.

Radny Miler: jaki był koszt sporządzenia tego planu?

Pan R. Hemmerling: około 20 000 zł.

Pan: w jakim czasie mógłby powstać ten zbiornik?

Pan R. Hemmerling: to zależy od tego w jakim czasie to osiedle będzie się zabudowywać.

Pan: ale bez tego zbiornika to żadna zabudowa się tam nie zadzieje. Czy Gmina chce za pieniądze inwestora odwozić ten teren, czy pozostawić obecny stan na wiele lat?

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: na to pytanie odpowie głosowanie na komisji wspólnej, kiedy będziemy rozstrzygać uwagi do planu.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: w związku z faktem, że projekt uchwały będzie prezentowany na wspólnym posiedzeniu komisji i poszczególne uwagi będą prezentowane i rozstrzygane dziś odstępujemy do opiniowania wniosku. Proszę inwestora o przygotowanie Waszej koncepcji na wspólne posiedzenie komisji.

Komisja wnioskuje o przedstawienie projektu uchwały na wspólnym posiedzeniu komisji w lipcu br.

3. Wniosek w sprawie wyłączenia działki o nr ewid. 442/2 położonej w Dąbrowie przy ul. Brzozowej z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: dziś również kontynuujemy ten temat, podczas wizji lokalnej w dniu 3 czerwca br. ustalono, że wnioskodawca wspólnie z mieszkańcami spróbują się porozumieć co do dalszego procedowania w tej sprawie. To co zostanie wypracowane miało być przedmiotem opiniowania przez Komisję na dzisiejszym posiedzeniu. Prosiłam także Pana Remigiusza o przygotowanie informacji, czy Gmina byłaby skłonna wykupić część gruntu, część miałaby zostać wykupiona przez mieszkańców, a także o informację, czy istnieje możliwość zamiany gruntu.

Wiem, że wnioskodawca wspólnie z mieszkańcami przedstawili pewne rozwiązania. Proszę Pana Kierownika o ich przedstawienie.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan R. Hemmerling: rzeczywiście w dniu 15 czerwca br. do Urzędu Gminy wpłynęło wspólne pismo właścicielki terenu oraz mieszkańców z ul. Brzozowej 14 – 14G, zawierające trzy warianty rozwiązania sprawy.

Wariant I – propozycja właścicielki gruntów:

- wykupienie przez właścicieli działek 14-14G terenu o łącznej powierzchni około 1500m² (cena 1 m² - 190 zł do negocjacji). Pojedyncza działka może mieć powierzchnię minimum 100m².
- reszta terenu zostanie wyłączona z mpzp i pozostanie do dyspozycji właścicielki z zastrzeżeniem, że drzewa i krzewy nie zostaną wycięte przez okres 10 lat.

Wariant II – propozycja właścicielki gruntów:

- zakłada taką propozycję jak w wariantcie I z tą różnicą, że teren przyległy do działki 442/24, a mający powierzchnię około 300m² zostanie zagospodarowany na teren rekreacyjny (plac zabaw).

Wariant III – propozycja sąsiadów:

- wyłączenie z mpzp terenu o wielkości około 85m x 30m celem ustanowienia 4 działek budowlanych,
- teren przyległy do działki 442/24, a mający powierzchnię około 300m² zostanie zagospodarowany na teren rekreacyjny (plac zabaw),
- nie wyłączenie pozostałego terenu z opracowania mpzp i umożliwienie wykupienia terenu przyległego do działek 14-14G przy ul. Brzozowej o powierzchni nie mniejszej niż 150m oraz umożliwienie wykupienia przez nabywców działek za cenę 100 zł/1m² (cena uzgodniona z wszystkimi właścicielami).

Pani: zasadniczo z mieszkańcami nie doszliśmy do konsensusu. Warianty przedstawił Pan Kierownik. W kwietniu br. tego roku sporządzaliśmy ugodę w formie notarialnej, w której moja mama zobowiązała się do pewnych działań i uzgodnień. Wariant III proponowany przez mieszkańców jest korzystny dla mieszkańców, ale nie dla mnie, bo mieszkańcy nie są skory do zapłacenia ceny mnie satysfakcjonującej. Poddaję także w pewną wątpliwość działanie Pana radnego Milera, który nie jest do końca obiektywny w tej sprawie, stojąc zdecydowanie po jednej ze stron. Takie postępowanie stronnictwa, nie kontaktowanie się z drugą stroną jest nie do końca fair.

Radny Miler: nie boję się trudnych spraw i tematów. Moja rola skończyła się na tym, że powiadomiłem mieszkańców o sprawie. W spotkaniu z sąsiadami nie uczestniczyłem. Nie widzę tutaj chęci współpracy z obu stron sporu. Plan musi być zgodny ze Studium tylko i tylko tyle, a ja chcę, aby na tym terenie zostało jak najwięcej terenu zielonego. Cieszę się, że Państwo się w końcu spotkali i porozmawiali, ale szkoda, że Pani wnioskodawcy nie było na pierwszym spotkaniu w tej sprawie.

Pani: jeżeli chodzi o te warianty to nie jest tak, że chcemy wykupić teren tylko dla siebie, bo zainteresowanych mieszkańców jest więcej, dlatego chcemy pozostawienia tego terenu, stąd nasza propozycja nr 3. Mamy też obawę, że zabudowa sięgnie bliżej naszych domów, tam nie ma odwodnienia i boimy się, że wszystko spłynie do nas. Dlatego pozostawienie terenu to pewne zabezpieczenie dla wody.

Pan: wydaje mi się, że powinienem Panią przeprosić za wyśmianie Pani przez jedną z sąsiadek. Nam zależy głównie na odwodnieniu terenu, pytaliśmy Gminę czy nie zechciałyby od Pani odkupić terenu, nie chcemy utrudniać Pani działania. Myśleliśmy o wykupie pasa, który odwodziłby teren.

Pani: nam zależy na tym, aby teren był podzielony zabezpieczony na przyszłość, aby za około 10 lat można było to sprzedać. W planie jest zapis, aby zabudowa była na terenie nie większym niż 20% tego terenu. Osoba, która kupi ten teren będzie zobligowana do pozostawienia tego zadrzewienia.

Pan R. Hemmerling: projekt planu nie jest jeszcze w finalnej wersji, dlatego nie chcę się wypowiadać na ten temat w sposób kategoryczny.

Pan: zaprezentowano 3 warianty i co dalej?

Pan R. Hemmerling: został złożony wniosek o wyłączenie działki z planu, ale porozumienia nie osiągnięto. Jeżeli Państwo wyłączycie teren z opracowania planu wtedy można wydać tam

warunki zabudowy, jeżeli nie to procedujemy tam plan miejscowy z funkcją, która jest obecnie.

Pani: jeżeli się nie dogadamy proszę pamiętać, że to jest własność prywatna, zostanie on ogrodzony, więc tam raczej nie powstanie żaden teren rekreacyjny. Moje propozycje z tych wariantów są dla Państwa bardziej korzystne.

Radny Moskalik: pozostawianie tam tylko pasa drzew będzie bardzo niebezpieczne, bo one są bardzo cienkie i powyginane, może dojść do tragedii.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: nie rozumiem dlaczego Państwo nie możecie dojść do porozumienia. Nasza decyzja spowoduje, że ktoś będzie niezadowolony. Mielicie Państwo dużo czasu na porozumienie, ale do niego nie doszło. Dlaczego nie możecie spotkać się w połowie drogi i porozumieć się?

Pani: proszę, aby Państwo radni zagłosowali na którymś z wariantów, bo my także chcemy zakończyć już tą sprawę.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: obecny stan nie wygląda dobrze i może to się skończyć tragicznie. Te drzewa są powyginane i z biegiem czasu będą coraz cięższe i w końcu się przewrócą. Czy głosując np. za wyłączeniem przedmiotowej działki z opracowania planu możemy później rozmawiać o wariantie II jako najbardziej możliwym do realizacji?

Pan R. Hemmerling: jest to możliwe, ale nie poprawnie planistycznie.

Pani: ja ze swojej strony obiecuję, że tam zabudowa bliźniacza czy szeregowa się nie zadzieje.

Opinia Komisji: 5 głosów „za”, 1 głos „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący”.

4. Wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w Dopiewie, dla części działek o nr ewid. 288/7 i 288/6 oraz dla działek o nr ewid. 289 i 290/1.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan R. Hemmerling: wniosek dotyczy wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej dla przedmiotowych działek. W Studium wnioskowany teren przeznaczony został na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej M1, o minimalnej powierzchni działki 700m², w granicach którego możliwa jest realizacja zabudowy wielorodzinnej o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych oraz powierzchni zabudowy działki na poziomie 40%. Ze względu na ciągły rozwój zabudowy mieszkaniowej w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanych terenów wnioskodawcy zainteresowani są opracowaniem mpzp dla ww. działek z przeznaczeniem ich na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Pan: istniejący budynek masarni i prowadzona działalność gospodarcza powstała około roku 1988r. Po 20 latach ta działalność się rozpadła, rozstałem się ze współnikiem i obecnie prowadzę działalność samotnie. Z tyłu działki istnieje jeden budynek, który szpeci całą okolicę, dlatego powstała propozycja jego rozbiórki i przeznaczenia terenu na zabudowę wielorodzinną.

Radny Dorna: budynek wielorodzinny ma stanąć obok masarni? Jak to się ma do ekologii, konfliktów społecznych, smrodu?

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: my jako radni wolelibyśmy zabudowę usługową niż zabudowę mieszkaniową.

Radny Bartkowiak: ul. Migdałowa w połowie jest prywatna, czy ma Pan zgodę właściciela, aby wjechać na swoją działkę?

Pan: jestem też współwłaścicielem tej drogi, kupiłem działkę łącznie z udziałem w drodze. Mieszkańcy, którzy mieszkają na tym terenie oczekują, że tam powstanie budownictwo mieszkaniowe, nie usługi.

Radny Bartkowiak: uważam, że zabudowa dwupiętrowa nie wpisze się najlepiej w obecny krajobraz. Tam powstają domy dwulokalne i takie tam ewentualnie powinny powstać.

Radny Miler: mówimy o wąskim zakresie planu miejscowego, pytanie co dalej? Zgoda na zabudowę wielorodzinną będzie skutkowała tym samym na dalszym terenie.

Opinia Komisji: 7 głosów „przeciw”.

Pan: uważam, że pozostawiając obecny stan fundujemy sobie bombę z opóźnionym zapłonem, bo jeżeli powstanie jakaś działalność mieszkańcy będą protestować w bardziej zdecydowany sposób.

5. Wniosek o wykup części działki drogowej ul. Łyżwiarskiej w Skórzewie.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Pan R. Hemmerling: wnioskodawcy są właścicielami nieruchomości położonej w Skórzewie przy ul. Szarotkowej 209. Jest to nieruchomość zabudowana domem jednorodzinny na działkach nr 306/12 i 306/51. Państwo wnioskodawcy proszą o wyrażenie zgody na zakup części terenu należącego do Gminy położonego w Skórzewie u zbiegu ulic: Szarotkowej i Łyżwiarskiej, stanowiącego część działki nr 306/52, a przylegającego do ich działki nr 306/51. Obecnie teren jest niezagospodarowany i składowane są na nim sukcesywnie różne śmieci. Jedyna kolizja - na tym terenie biegnie kolektor sanitarny. Wtedy zajdzie konieczność zapisania służebności w akcie notarialnym.

Pani: to jest odnoga kolektora prowadząca do dwóch budynków. Ja chcę ten teren zagospodarować na zielono.

Opinia Komisji: 6 głosów „za”, 1 głos „przeciw”.

6. Wolne głosy i wnioski.

Radny Moskalik: na jednej z ostatnich posiedzeń Komisji Rolnictwa był procedowany wniosek Walerowicz Investment Sp. z o.o. o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Skórzewie. Osoba, która ze strony wnioskodawcy prezentowała ten temat nie do końca potrafiła przedstawiać swoje założenia i opinia Komisji była negatywna. Dzisiaj proszę Komisję o ponowne podjęcie procedury zmiany tego planu.

Przewodnicząca Komisji Pani M. Jamont: proszę, aby ten temat znalazł się na posiedzeniu Komisji we wrześniu br.

Protokół zawiera 8 stron, ponumerowanych od 1 do 8.

Protokołował:
Damian Gryśka
Inspektor ds. Rady Gminy

Przewodnicząca Komisji Rolnictwa

Marta Jamont