

**Protokół Nr ORN.0012.4.1.2018**  
**posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Olecku**  
**odbytego w dniu 8 lutego 2018 roku**

Na stan 7 członków komisji w posiedzeniu udział wzięło 6 – lista obecności w załączeniu.

Posiedzeniu przewodniczył Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek.

Protokołowała stażysta Wydziału Strategii i Rozwoju – Urszula Olszewska.

**W posiedzeniu uczestniczyli:**

- Zastępca Burmistrza – Mariusz Miłun,
- Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska,
- Przedstawiciel lokalnej prasy – Zbigniew Malinowski.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
otworzył posiedzenie komisji i przedstawił jego porządek:

1. Ocena prac związanych z tworzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Skala potrzeb i możliwości.
2. Sprawy wniesione.
3. Wolne wnioski.

Uwag do porządku posiedzenia nie zgłaszano.

**Do punktu 1 – Ocena prac związanych z tworzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Skala potrzeb i możliwości.**

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
przedstawiła informację na temat: Ocena prac związanych z tworzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Skala potrzeb i możliwości – treść w załączeniu do protokołu.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
zapytał, w jakim celu sporządza się m.p.z.p. np. dla całej wsi, czy nie wystarczy wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że temat jest złożony. Warunki zabudowy mogą być wydawane, jeżeli jest to uzupełnienie zabudowy np. na działkach tzw. plombowych, czyli pomiędzy budynkami. Są też przypadki jak np. w miejscowości Dobki, w której od 2002 roku obowiązuje m.p.z.p. Wymaga on zmiany z tego względu, że zmieniły się przepisy oraz wpłynęło dużo wniosków o jego zmianę. Zmieniany jest w zakresie zwartej zabudowy wsi, która jest określona w studium. Podstawą sporządzania planów jest: po pierwsze studium uwarunkowań, z którego wynika potrzeba sporządzania planu. Po drugie wnioski wnoszone przez właścicieli gruntów i po trzecie wynika to z ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w miejscach, gdzie planu nie ma. Jeżeli w danym miejscu jest wydawane dużo decyzji to oznacza, że jest potrzeba sporządzenia planu. Na obszar taki jak zwarta zabudowa wsi sporządzenie planu jest zasadne.

W ten sposób porządkujemy przestrzeń i wprowadzamy ład przestrzenny, który czasami decyzjami może być zaburzony.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
wydawało się mu, że Dobki nie mają planu.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
powiedziała, że w Dobkach jest plan z 2002 roku i obejmuje teren wokół jeziora.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
powiedział, że kilku mieszkańców Dobek czekało na plan. Dostał odpowiedź z gminy, że prace nad planem zostaną podjęte jeżeli wpłynie więcej wniosków.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
wyjaśniła, że chodziło o zmianę planu, a wnioski dotyczyły przede wszystkim potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów. W tej chwili w granicach zwartej zabudowy, tam gdzie można zlokalizować zabudowę mieszkaniowo-zagrodową, jest opracowywana zmiana planu. Przypomniała, że zwarte zabudowy wsi są określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Są one opiniowane przede wszystkim przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, na etapie zmiany Studium. W wielu przypadkach są to miejscowości nad jeziorami, a tam obowiązują strefy ochronne jeziora. RDOŚ ze względu na obowiązujące przepisy, nie chce rozszerzać zwartych zabudów wsi i nie pozwala na zabudowę w 100 m od linii brzegowej jeziora. Jeżeli chodzi o miejscowości nad jeziorami tak jak w przypadku Dobek, na ostatniej sesji została podjęta uchwała w sprawie „wyjęcia” z zakresu planu 3 działek. Dlatego, że plan zgodnie z aktualnymi przepisami pogorszyłby możliwości zagospodarowania działki.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
zapytał, komu byłyby płacone odszkodowania.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że jeżeli, zgodnie z ustawą o planowaniu, w wyniku uchwalenia planu spadnie wartość nieruchomości, właściciel może wystąpić do gminy o odszkodowanie.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
zapytał, czy ten fragment obejmuje miejsce między drogą, a wyspami. Czasem wyspy, a czasem półwyspy zależy od pory roku, ale przez kwartał są to wyspy, to coś można zrobić tam na trzcinach.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że jest to teren prywatny. Zgodnie z planem obowiązującym od 2002 roku, gdzie jeszcze nie obowiązywały aktualne przepisy środowiskowe, jest możliwość zabudowy zagrodowej i rekreacyjnej.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
zapytał, co by było w sytuacji, gdyby RDOŚ nie zezwolił na zmianę w tym zakresie w jakim było wnioskowane.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że wyłączając ze zmienianego planu działki, obowiązują ustalenia obowiązującego planu z 2002 roku.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
zapytał, ile wsi posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że obszary wiejskie objęte planami stanowią 670,5 ha, czyli 2,63% obszaru gminy.

*Przewodniczący Komisji – Jarosław Bagieński*  
zapytał, czy to w ramach sporządzania miejscowego planu Olecko I, uczniowie brali udział w konkursie.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że tak. Uczniowie sporządzali makiety w konkursie plastycznym, które później oceniła komisja.

*Przewodniczący Komisji – Jarosław Bagieński*  
dodał, że wygrała Szkoła Podstawowa Nr 4, a nagrodą była wycieczka.

*Członek Komisji – Wiesław Zalewski*  
zapytał, czy po sporządzeniu m.p.z.p. Gąski I na działce 26/7 właścicielka będzie mogła się wybudować.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że nie może tam być zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa.

*Członek Komisji – Wiesław Zalewski*  
zapytał, dlaczego ta działka jest ujęta w planie.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że na tą działkę została wydana odmowna decyzja o warunkach zabudowy na mieszkaniówkę, ze względu na położenie w 100 m strefie ochronnej od jeziora ale działka leży w kompleksie działek, tworzących obszar wyznaczony pomiędzy drogą gminną i drogą powiatową Gąski-Kukówko. Staramy się wybierać zwarte kwartały stanowiące jedną całość urbanistyczną. Według rozporządzenia w sprawie obszaru chronionego krajobrazu są wyjątki, gdzie można uwzględnić w ochronnej strefie 100 m m.in. usługi sportu lub też usługi służące racjonalnej gospodarce rybackiej itp. Jeżeli będzie taka możliwość to zostanie wprowadzone to do projektu planu.

*Członek Komisji – Wiesław Zalewski*  
zapytał, czy odległość 100 m od linii brzegowej dotyczy również działek leżących przy prywatnym stawie.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
powiedziała, że nie wiemy jak RDOŚ zakwalifikuje istniejący staw.

*Przewodniczący Komisji – Jarosław Bagieński*  
zapytał, co dzieje się, jeżeli ktoś chce zmienić plan, a sąsiad się na to nie zgadza.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że „władztwo” planistyczne ma gmina. Do planu można w procedurze składać wnioski a potem uwagi, zaskarżać plan, natomiast gmina ma prawo sporządzenia i uchwalenia planu, zgodnie z kierunkiem rozwoju gminy wynikającym ze studium.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
zapytał, kto zapłaci za m.p.z.p. terenów Dworku Mazurskiego, jeżeli wniosek o jego sporządzenie złożył powiat.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
opowiedziała, że gmina, natomiast można negocjować z powiatem w sprawie partycypacji w kosztach.

*Przewodniczący Komisji – Jarosław Bagieński*  
zapytał, czy powiat chce podzielić teren Dworku Mazurskiego.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że były przymiarki, aby zrobić tam tereny pod zabudowę mieszkaniową ale jest to teren w całości rekreacyjno-turystyczno-wypoczynkowy. Plan określi kompleksowo wskaźniki, warunki zagospodarowania całej nieruchomości.

*Przewodniczący Komisji – Jarosław Bagieński*  
zapytał, czy linia brzegowa nadal należy do Lasów Państwowych.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że tak.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
zapytał, ile decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej wynikało z m.p.z.p.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że ogółem (bez podziału na zabudowę mieszkaniową) wydano w 2017 r. 34 wyrisy z planów, na podstawie których można sporządzić projekt budowlany.

*Członek Komisji – Wiesław Zalewski*  
zapytał, co w przypadku, gdy ktoś posiada działkę w „szczerym polu”, jedynie z dostępem do drogi, a teren nie ma planu, czy jest możliwość budowy domu.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że w takiej sytuacji brane jest pod uwagę wiele czynników. Jeżeli chodzi o warunki zabudowy, to musi zostać spełnionych 5 warunków wynikających z ustawy m.in. dostęp do drogi publicznej, podłączenie do mediów, zabudowa sąsiednia na podstawie, której później kształtować się będzie dalsza zabudowa. Jeżeli ktoś chciałby wybudować siedlisko z gospodarstwem rolnym to warunek sąsiedztwa zabudowy nie musi być spełniony przy średniej pow. gospodarstwa w gminie. Plany miejscowe są bardziej złożone. Trzeba przeanalizować zasadność przystąpienia do jego sporządzenia, plan musi być zgodny ze studium, ponieważ np. jeżeli w studium będą tereny pod zabudowę mieszkaniową, a ktoś będzie wnioskował o budowę zakładu przemysłowego to jest to niemożliwe. Studium kreuje politykę przestrzenną gminy i to w nim są wskazania do sporządzenia planów miejscowych i pokazane są kierunki rozwoju gminy.

*Członek Komisji – Wioletta Dorota Żukowska*  
zapytała, jak jest w przypadku państwa U., gdzie powstała zabudowa.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że w planie jest wskazana nieuciążliwa zabudowa usługowo-mieszkaniowa.

*Członek Komisji – Wioletta Dorota Żukowska*  
zapytała, na czym polega zasada proporcjonalności.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że wnioskodawca składając wniosek do planu wskazuje np., że chce przeznaczyć działkę pod zabudowę mieszkaniową. W planie miejscowym wyliczane są między innymi wskaźniki zabudowy, gabaryty obiektów, powierzchnia biologicznie czynna, wskazywana obsługa komunikacyjna terenu itd. Przy planach miejscowych sporządzana jest również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza finansowa, która mówi o tym, jakie skutki ekonomiczne wywoła realizacja planu np. wpływy z podatków, opłat adiacenckich. Sporządzanie planów miejscowych jest korzystniejsze, ponieważ są analizowane wszystkie czynniki m.in. przestrzenne, społeczne, ekonomiczne, środowiskowe. Analizuje się np. ile osób na danym terenie może zamieszkać. Plany powinny być tworzone dla terenów wskazanych w studium lub tam gdzie plan jest nieaktualny. Natomiast uzupełnianie zabudowy w mieście na terenach zurbanizowanych, może odbywać się na zasadzie warunków zabudowy. W niektórych sytuacjach nie można odmówić wydania decyzji, ponieważ są spełnione wszystkie warunki wynikające z ustawy, a kierunek wskazany w Studium jest inny.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
zapytał, czy m.p.z.p. by tę sprawę rozwiązał, pomimo tego, że jest kosztowny.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
powiedziała, że na planowanie przestrzenne są przeznaczane co roku środki w budżecie gminy i tworzony jest harmonogram sporządzania planów. Kierujemy się tym co wynika ze studium, składanymi wnioskami oraz analizą ilości wydawanych decyzji na dany teren. Na tej podstawie sporządzamy plan. Czasami pojawiają się niespodziewane sytuacje i wtedy przygotowujemy na szybko analizę zasadności przystąpienia do planu. W 2017 roku pojawiły się inwestycje uciążliwe, więc uchwały intencyjne zostały przygotowane szybko.

*Członek Komisji – Wiesław Zalewski*  
zapytał, czy można z góry określić, które z inwestycji są uciążliwe, a które nieuciążliwe.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
powiedziała, że inwestycje uciążliwe są wskazane w rozporządzeniu w sprawie inwestycji mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzamy w planach miejscowych pojęcie usług nieuciążliwych.

*Członek Komisji – Anna Kaczor*  
zapytała, czy w ustawie precyzyjnie są opisane inwestycje uciążliwe.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
powiedziała, że jest to szczegółowo rozpisane np. przy inwestycjach hodowlanych do 60 DJ są to inwestycje nie oddziaływające na środowisko. Od 60-120 DJP są to mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz powyżej 210 DJP są to inwestycje mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

*Członek Komisji – Wioletta Dorota Żukowska*  
zapytała, czy do każdego planu robiona jest analiza oddziaływania na środowisko.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że tak i jak również sporządzana jest prognoza finansowa. Jest to obowiązek ustawowy, więc muszą one być zawsze sporządzone. RDOŚ bada szczegółowo prognozę środowiskową.

*Członek Komisji – Wioletta Dorota Żukowska*  
zapytała, kto płaci za sporządzenie analiz.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że gmina ponosi koszty planu. Planista sporządza projekt planu z przyrodnikiem i rzeczoznawcą majątkowym, którzy sporządzają prognozy. Plany miejscowe są kosztowne, ponieważ przy sporządzaniu ich pracuje wiele osób z różnych dziedzin.

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
powiedział, że podobno w rozwiniętych krajach zachodu nie można budować, jeżeli nie ma m.p.z.p.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
U nas wydaje się więcej warunków zabudowy, gdyż są „tańsze i szybsze”. Wydanie decyzji trwa około 2 miesięcy, natomiast sporządzenie planu trwa około roku.

*Członek Komisji – Wiesław Zalewski*  
zapytał, czy na gruntach mieszkalno-usługowych jest możliwość budowy budynku mieszkalnego, czy musi on spełniać również funkcję usługową.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*  
odpowiedziała, że zależy od zapisów danego planu miejscowego, w którym funkcje są określone np. funkcja mieszkalna lub usługowa lub mieszkalno-usługowa itp. dla których są określone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli jest wpisane konkretne przeznaczenie mieszkalno – usługowe to taki budynek będzie projektowany zgodnie z planem.

Na tym punkt zakończono.

## **Do punktu 2 – Sprawy wniesione.**

*Wiceprzewodniczący Komisji – Zbigniew Jan Aksienionek*  
poinformował, że wpłynęła jedna sprawa dotycząca rezygnacji z członkostwa w komisji radnego Wojciecha Rejterady.

Na tym punkt zakończono.

## **Do punktu 3 – Wolne wnioski.**

*Członek Komisji – Wioletta Dorota Żukowska*  
wnioskuje, aby dokonać naprawy dróg (nową metodą) w Judzikach i Kukowie - trasa autobusu szkolnego oraz trasę, po której jeździ pomarańczowy bus szkolny dla osób niepełnosprawnych.

*Przewodniczący Komisji – Jarosław Bagiński*  
w imieniu przedsiębiorców, prowadzących działalność na Placu Wolności, zgłosił wniosek, aby na latarni przy przejściu dla pieszych naprzeciwko salonu Orange zamontować kamerę.

*Członek Komisji – Anna Kaczor*

zgłosiła następujące wnioski:

- w imieniu mieszkanki Olecka, prosi o budowę chodnika na ul. Rzeźnickiej po lewej stronie drogi naprzeciwko sklepu meblowego,
- sprawdzić, czy piec w kotłowni Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Olecku na ul. Składowej spełnia normy emisji spalin.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szalkowska*

powiedziała, że kilka lat temu była przebudowywana ul. Rzeźnicka i chodnik został wybudowany po jednej stronie drogi w ramach tej inwestycji, być może nie było możliwości lub zasadności budowy chodnika z drugiej strony ulicy.

Innych wniosków nie zgłaszano.

Na tym punkt i posiedzenie komisji zakończono.

***Protokołowała***

***Urszula Olszewska***

***Wiceprzewodniczący Komisji***

***Zbigniew Jan Aksienionek***