

PROTOKÓŁ 5.2017
z posiedzenia Komisji Rolnictwa
Ochrony Środowiska i Turystyki
w dniu 26 czerwca 2017 roku

W posiedzeniu uczestniczyli członkowie Komisji, Wójt Gminy oraz mieszkańcy.

Tematem posiedzenia było omówienie kwestii zagospodarowania terenu w miejscowości Konopki Wielkie.

Urbanista wyjaśnił, że do niedawna była możliwość wprowadzania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zakazów zabudowy inwestycji uciążliwych. Jednak obecnie wojewoda stoi na stanowisku, że takich zakazów nie można stosować. Zakaz zabudowy nie może być ustanawiany przez samorząd.

Od mieszkańców Konopek Wielkich wpłynął wniosek dotyczący utworzenia zespołu przyrodniczo krajobrazowego. Moim zdaniem taki zespół jest kontrowersyjną formą ochrony przyrody. Zespoły przyrodniczo krajobrazowe są ustanawiane na podstawie uchwał rad gmin i miast. Ustanowienie tej formy ochrony jest dość proste, jednakże wycofanie się z tego jest o wiele trudniejsze. W przypadku utworzenia zespołu przyrodniczo krajobrazowego na danym terenie miałyby miejsce zmiana sposobu użytkowania ziemi. Zakazy, którymi obwarowany jest zespół dotknęłyby nie tylko przedsiębiorcę planującego realizować inwestycję uciążliwą, ale także zwykłych mieszkańców, rolników. Zmiana sposobu użytkowania ziemi może wiązać się z tym, że RDOŚ nie zezwoli na realizację żadnych inwestycji na danym terenie, w tym mieszkaniowych, usługowych.

Mieszkaniec stwierdził, że w uchwale dotyczącej utworzenia zespołu przyrodniczo krajobrazowego można umieścić zapis, że dopuszcza się na tym terenie np. zabudowę mieszkaniową, prowadzenie usług turystycznych.

Urbanista powiedział, że należy wyważyć interesy. Nie może być tak, że rada gminy ustanowi formę ochrony przyrody i od razu od tej ochrony przyrody ustalone zostaną odstępstwa. Skoro dopuszcza się odstępstwa, to dlaczego dla dużych inwestorów także nie zrobić odstępstw?

Mieszkaniec stwierdził, że w niektórych miastach zostały uchwalone takie uchwały.

Urbanista poinformował, że również miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które wprowadzają dość mocne ograniczenia w zabudowie funkcjonują. Jednak istnieje ryzyko, że inwestor zaskarży taką uchwałę do sądu administracyjnego, wskazując wprost, iż ograniczenie dotyczy jego interesu. Będzie udowadniał, że uchwała uderza w konkretną osobę.

Jeden z mieszkańców stwierdził, że planowana inwestycja nie musi być realizowana na terenie, w miejscowości gdzie rozwija się turystyka. Inwestycja może być realizowana w innym miejscu, gdzie przedsiębiorca również posiada grunty, z daleka od zabudowań. Mieszkańcy nie mają wyjścia, natomiast przedsiębiorca je ma.

Jeden z mieszkańców przedstawił uchwały z innych gmin dotyczące utworzenia zespołu przyrodniczo krajobrazowego. W uchwale Rady Gminy Słupsk określono, że „w stosunku do zespołu zabrania się: 1. niszczenia, uszkodzenia i przekształcania obszaru; 2. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu”, jednocześnie ustalono, że „na terenie zespołu dopuszcza się: 1. w miejscach zakreślonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały obszar przeznaczony pod zabudowę zagrodową bądź jednorodzinną z możliwością świadczenia usług turystycznych; 2. w miejscach zakreślonych kolorem zielonym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały obszar przeznaczony pod parkingi;”. Stąd też my również możemy określić pewne dopuszczenia w obszarze obszaru chronionego. Radni na wniosek mieszkańców mogą nawet w późniejszym czasie uchwalić dodatkowe dopuszczenia. Każda uchwała może być bowiem zmieniana. Ponadto wzmiankowaną uchwałą uchylono uchwałę tworzącą poprzedni zespół przyrodniczo krajobrazowy.

W zespole przyrodniczo krajobrazowym nie jest zatem tak, że nie można nic budować. Pieczę nad zespołem prowadzi wójt danej gminy, co daje duże pole manewru. Jeśli zajdzie konieczność zmiany zapisów zespołu, to będzie można te zmiany wprowadzić. Nie jest tak, że zablokujemy mieszkańców. Musimy zdecydować czy bierzemy pod uwagę dobro ogółu czy dobro jednostki.

Jedna z mieszkanków powiedziała, że obawia się, iż będą problemy ze zmianą ustaleń zespołu przyrodniczo krajobrazowego. W uchwale powinniśmy określić co mieści się pod pojęciem zabudowy zagrodowej.

Urbanista zaznaczył, że definicja zabudowy zagrodowej jest określona rozporządzeniem. Na jakiej zasadzie zatem zespół przyrodniczo krajobrazowy ma bronić przed inwestycjami rolnymi? Zabudowa zagrodowa to bowiem również inwestycje rolne w każdej formie i w każdej wielkości. Inwestor budując np. 50 kurników jest w stanie udowodnić, że składa wnioski na zabudowę zagrodową.

Mieszkaniec powiedział, że trzeba zatem wprowadzić taki zapis, żeby chronił konkretne tereny.

Pracownik urzędu powiedziała, że nie możemy mylić miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zespołem przyrodniczo krajobrazowym. W zespole nie możemy wprowadzać ograniczeń co do wymiarów budynków, ilości djp.

Mieszkaniec powiedział, że można to zrobić, funkcjonują takie uchwały.

Urbanista potwierdził, że ograniczenia mogą być uchwalone jedynie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Podczas ostatniej konferencji w Olsztynie, z udziałem dyrektora RDOŚ w Olsztynie oraz dyrektora RDOŚ w Gdańsku padło stwierdzenie, że duże inwestycje można ograniczyć jedynie za pomocą miejscowych planów.

Andrzej Idek zwrócił uwagę, że jeżeli ktoś będzie chciał w obszarze zespołu zbudować hotelik, to nie będzie miał takiej możliwości. Czyli zablokujemy rozwój turystyki.

Mieszkaniec stwierdził, że zapisy zespołu mogą być zmieniane.

Urbanista dodał, że proceduralnie łatwiej jest dokonać zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Józef Dominiuk zapytał w jaki sposób można zablokować budowę paszalni. Urbanista wyjaśnił, że za pomocą miejscowego planu.

Józef Dominiuk stwierdził, że w przypadku planowanej inwestycji, inwestor może odwołać się od decyzji RDOŚ, jak również właściciele sąsiadujących nieruchomości, o ile są stroną postępowania. Jak daleko można się odwoływać?

Urbanista wyjaśnił, że pierwszą instancją odwoławczą od decyzji od warunków zabudowy jest Samorządowe Kolegium Odwoławcze, następnie WSA i NSA.

Pracownik urzędu dodała, że ustanawianie zespołu przyrodniczo krajobrazowego zależy także od danego obszaru, np. jeśli jest on ustanowiony w dolinie rzeki to tam i tak nikt nie będzie się budował. U nas jest mowa o terenie w obszarze miejscowości Konopki Wielkie. Jest to teren, który może być potencjalnie zabudowany.

Sebastian Łukaszuk dodał, że każdorazowa zmiana zapisów dotyczących zespołu przyrodniczo krajobrazowego wymaga uzgodnienia z RDOŚ. Zmiany nie będą łatwe do zaakceptowania. Skoro pierwotnie RDOŚ uznał, że obszar jest cenny przyrodniczo, to dlaczego później miałby on wymagać zmiany. Rozszerzenie zespołu nie będzie z pewnością stanowiło problemu, jednakże jego ograniczenie już tak.

Mieszkaniec powiedział, że co do tworzenia zespołów przyrodniczych, to RDOŚ nie robi żadnych problemów, osobą władczą w tej kwestii jest wójt danej gminy. W uchwale precyzuje się konkretnie teren, który ma być objęty zespołem

Urbanista wyjaśnił, że rozszerzenie terenu będzie możliwe, jednakże jego ograniczenie już nie.

Andrzej Idek zwrócił uwagę, że mieszkaniec przedstawił uchwałę z gminy znajdującej się w dolinie rzeki, gdzie nie ma terenów rolniczych, zabudowy. Mieszkaniec powiedział, że uchwała została podjęta w gminie w rejonie Słupska, a tam były największe tereny PGR.

Urbanista powiedział, że jego zdaniem funkcjonowanie zespołu przyrodniczo krajobrazowego ma więcej minusów niż plusów. Zapisy o zmianie sposobu użytkowania ziemi nie wykluczają możliwości zabudowy zagrodowej.

Józef Dominiuk dodał, że budowa chlewni jest obwarowana pewnymi obostrzeniami.

Mieszkaniec powiedział, że w uchwale tworzącej zespół można określić, że na terenie zespołu zakazuje się powstawania inwestycji typu chlewnie, na skalę przemysłową.

Urbanista stwierdził, że w ustawie o ochronie przyrody nie ma definicji stwierdzenia „na skalę przemysłową”. Moim zdaniem wojewoda w trybie nadzoru uchyliby taki zapis w uchwale. Ponadto zespół przyrodniczo krajobrazowy jest najmniejszą formą ochrony przyrody. Wprowadzenie w zespole przyrodniczo krajobrazowym zapisów, które nie mają odzwierciedlenia w ustawie o ochronie przyrody jest moim zdaniem niemożliwe.

Józef Dominiuk zwrócił uwagę, że przedstawiona przez mieszkańca uchwała z innej gminy jest projektem, nie wiemy czy został on uchwalony. Mieszkaniec powiedział, że owszem jest to projekt z 2017 r., ale obowiązująca jest uchwała z 2014 r.

Barbara Tech poinformowała, że rolnicy z sołectwa Konopki Małe nie chcą utworzenia zespołu

przyrodniczo krajobrazowego. Rolnicy chcą się rozwijać, rozbudowywać się. Podobnego zdania są rolnicy z Danowa i Bielskich. Być może warto by było omówić ewentualność opracowania planu zagospodarowania przestrzennego.

Wójt powiedziała, że w przedstawionym projekcie uchwały Rady Gminy Słupsk zapisano, iż „na terenie zespołu dopuszcza się: 1. w miejscach zakreślonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały obszar przeznaczony pod zabudowę zagrodową bądź jednorodziną z możliwością świadczenia usług turystycznych. W jaki sposób ten teren miałby być określony? Większość osób mających nieruchomości w Konopkach Wielkich chciałaby, aby ich działki były objęte kolorem czerwonym. Zatem cały zespół przyrodniczo krajobrazowy musiałby być w kolorze czerwonym (gdzie dopuszczona jest zabudowa) oprócz nieruchomości przedsiębiorcy. Urbanista dodał, że taka uchwała z pewnością zostanie uchylona przez sąd.

Wójt dodała, że na spotkaniu w Olsztynie powiedziano, że jedyną formą zablokowania inwestycji przemysłowych jest jedynie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Pracownik urzędu dodała, że w planie zagospodarowania można ograniczyć zabudowę współczynnikami i wielkościami.

Urbanista powiedział, że po podjęciu uchwały intencyjnej w sprawie planu zagospodarowania wnioski, które będą wpływały do urzędu gminy można zablokować na 9 miesięcy.

Mieszkaniec powiedział, że wniosek na budowę paszalni jest już złożony.

Urbanista stwierdził, że jeżeli gmina wyda odmowną decyzję o warunkach zabudowy wówczas, jeżeli przedsiębiorca się od niej odwoła, SKO może ją uchylić lub utrzymać w mocy.

Urbanista poinformował, że uchwała o przystąpieniu do planu zagospodarowania przestrzennego może być przygotowana w ciągu 3 tygodni.

Po wyczerpaniu porządku Przewodnicząca zamknęła posiedzenie Komisji w dniu 26 czerwca 2017 r.

Prot. Justyna Leszczyńska – Boruch

Przewodnicząca Komisji

Jolanta Trynkiewicz

