

Protokół nr 46/18
z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
z dnia 2 sierpnia 2018 r.

Dnia 2 sierpnia 2018 roku w Urzędzie Miejskim w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 12 w sali nr 31 w godz. od 13:00 do 14:47 odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Szubinie.

Członkowie komisji o posiedzeniu zostali poinformowani telefonicznie przez pracownika biura rady.

Lista obecności członków Komisji stanowi **załącznik nr 1** do protokołu.

Lista obecności zaproszonych gości stanowi **załącznik nr 2** do protokołu.

Tematem posiedzenia było:

1. Omówienie materiałów na sesję rady.
2. Sprawy bieżące.

Protokolantem na posiedzeniu była pani **Aleksandra Łuczak** – pracownik Referatu Organizacyjnego i Promocji Urzędu Miejskiego w Szubinie.

W posiedzeniu uczestniczyli pan **Artur Michalak** – Burmistrz Szubina, pan **Wiesław Stepczyńska** – Zastępca Burmistrza Szubina, pan **Marek Nowicki** – Sekretarz Gminy Szubin, pan **Zbigniew Behnke** - Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej, pani **Hanna Adamczewska** - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, pan **Wawrzyniec Owczarzak** – przedstawiciel KPWiK, pani **Jagoda Konopa** – przedstawiciel KPWiK, pani **Małgorzata Mielniczak** – mieszkanka wsi Wrzosy.

Przewodniczący komisji pan **Roman Danielewski** przywitał wszystkich obecnych i przedstawił porządek posiedzenia, który został przyjęty przez komisję bez uwag. Przewodniczący oddał głos panu **Markowi Nowickiemu**, który przedstawił stan przygotowania szkół na terenie gminy Szubin do nowego roku szkolnego. Pan **Sekretarz** wyjaśnił, że obecnie w szkołach trwają drobne remonty i prace porządkowe, ponadto zostały przeprowadzone wszystkie wymagane prawem przeglądy.

Następnie **Przewodniczący** przystąpił do omówienia „**Możliwości i stanu przygotowania realizacji wielorodzinnego budownictwa - w różnych jego formach**”. Sprawozdanie to stanowi **załącznik nr 3** do protokołu.

Pan **Marek Gajewski** zapytał, dlaczego w sprawozdaniu nie została podana działka na ul. Powstańców Wielkopolskich oraz kiedy rozpoczną się prace związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania terenu od cmentarza w kierunku Szubin- Wsi.

Pan **Wiesław Stepczyński** wyjaśnił, że na cele mieszkaniowe w ramach programu „Mieszkania 500 +” został przeznaczony teren przy ulicy Dworcowej. Odnośnie miejscowego

planu zagospodarowania terenu Pan **Zbigniew Behnke** wyjaśnił, że działka przy ulicy Powstańców Wielkopolskich jest brana pod uwagę pod ewentualną zabudowę, jednakże istnieje pewne niebezpieczeństwo związane z jej zagospodarowaniem, ponieważ dawniej funkcjonowało tam wysypisko śmieci. Ponadto dodał, że na tworzenie nowych planów nie ma w budżecie pieniędzy. Obecnie przygotowywane są plany dla terenów, na których inwestorzy planują wybudować bezściółkową hodowlą tuczu.

Pan **Przewodniczący** stwierdził, że przedstawiony materiał ma charakter ogólny. Należy się zastanowić, w jakim kierunku Gmina Szubin ma zmierzać oraz którą z przedstawionych koncepcji wybrać.

Następnie komisja dyskutowała w sprawie planów zagospodarowania dla miejscowości, na których planowana jest hodowla tuczu.

W sprawie budownictwa wielorodzinnego głos zabrał także **Developer**, który powiedział, że zastanawia się, jakie będzie stanowisko radnych dotyczące omawianej kwestii. Dodał, że dotychczas komisja komunalna miała negatywne nastawienie do rozwoju budownictwa wielorodzinnego w Szubinie. Nadmienił, że wnioski i propozycje przedstawiane przez Developera były większością głosów odrzucane. Pan zaproponował, aby przed sesją Radni zapoznali się z nową ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, oraz inwestycji towarzyszących, która została podpisana przez prezydenta w dniu dzisiejszym. Ustawa precyzuje, jak postępować, aby budownictwo wielorodzinne w miastach się rozwijało. Na podstawie przepisów powyższej uchwały, **Developer** zadeklarował, że będzie wnioskował o lokalizację budownictwa wielorodzinnego na obszarze po byłej cegielni.

Pan **Przewodniczący** wyjaśnił, że radni podejmując decyzję, mają także na uwadze głos mieszkańców i ich zdanie na pewne tematy.

Następnie komisja dyskutowała w sprawie budownictwa wielorodzinnego, dostępności działek na terenie Szubina na cele budownictwa wielorodzinnego.

W dalszej części posiedzenia komisja przystąpiła do omówienia **projektu uchwały w sprawie zlecenia Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Szubinie przeprowadzenia doraźnej kontroli.**

Pan **Wiesław Stepczyński** wyjaśnił, że projekt uchwały został przygotowany, ponieważ do Burmistrza Szubina wpłynęła skarga mieszkańców, którzy nie zgadzają się, na budowę nowego obiektu handlowego przy ulicy Winnica w Szubinie zgodnie z przyjętymi założeniami planu zagospodarowania przestrzennego. **Zastępca Burmistrza Szubina** dodał, że w ramach powstającej inwestycji na rzecz mieszkańców zostaną wykonane inwestycje poboczne (przebudowa skrzyżowania, budowa nowej drogi, kanalizacji deszczowej). Nadmienił, że w najbliższy wtorek odbędzie się spotkanie mieszkańców z inwestorem w powyższej sprawie. Mieszkańcy nie chcą rzeczowej inwestycji, ale niestety w odpowiednim

czasie nie wnieśli oni sprzeciwu do opracowywanego planu zagospodarowania terenu, zatem planowana inwestycja jest zgodna z założeniami tego planu.

Następnie głos zabrał Pan **Maciej Rejment**, który dodał, że zarzutem mieszkańców, jest to, że będą musieli oni wyjeżdżać ze swoich posesji przez parking inwestora, który w późniejszym czasie może wprowadzić zakaz poruszania się po powyższym terenie. Pan **Zastępca Burmistrza** wyjaśnił, że po zmianach mieszkańcy będą mogli prawnie przejeżdżać przez teren inwestora oraz przepisowo wyjeżdżać na ul. Kcyńską.

Następnie przystąpiono do omówienia **projektu uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu Komunalnego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółki z o. o. w Szubinie na lata 2020-2021**. Pan **Wawrzyniec Owczarzak** i **Jagoda Konopa** ze spółki KPWiK w Szubinie, przedstawili plan rozwoju na lata 2020 - 2021. Pan **Wawrzyniec Owczarzak** wyjaśnił, że plan został opracowany na wniosek Burmistrza Szubina. W planie zostały zawarte zarówno nowe projekty inwestycji, jaki te, które należy dokończyć.

Następnie **Mieszkanca Wrzosów** poruszyła temat wprowadzenia stref ochronnych ujęć wody, m.in. w Królikowie. Pani nadmieniła, że obok ujęć wody w Królikowie i Słupach znajdują się bezściółkowe hodowle tuczu. Mieszkańcy Królikowa skarżą się, na jakość wody, a w ujęciu wody w Słupach pojawiły się niepożądane bakterie.

Pan **Wawrzyniec Owczarzak** wyjaśnił, że w Królikowie jest nadal aktualne opracowanie geologiczne mówiące o tym, że nie ma obowiązku wyznaczania strefy ochronnej, ponieważ woda pobierana jest z głębokich wód, z dużą warstwą ochronną. Nadmienił także, że nikt do tej pory oficjalnie nie zgłaszał zastrzeżeń, do jakości wody. Pani **Jagoda Konopa** wyjaśniła, że mikroorganizmy kontrolowane są przy każdym badaniu okresowym. Pani dodała, że może wystąpić małe przekroczenie raz na kilka lat i nie ma to przełożenia na pogorszenie, jakości wody. **Mieszkanca Wrzosów** wyjaśniła, że jej przede wszystkim zależy na utworzeniu trefy ochrony dla ujęcia wody, które zagrożone jest przez bliskie sąsiedztwo przemysłowego chowu tuczu. Pan **Wawrzyniec Owczarzak** wyjaśnił, że strefa pośrednia w Królikowie została już wyznaczona w granicach działki, natomiast strefy bezpośredniej nie należy wyznaczać. Pan **Wawrzyniec Owczarzak** dodał, że w przyszłym roku zostanie przeprowadzona ocena ryzyka skażenia wody pitnej i przekazana do PGW "Wody Polskie" do końca sierpnia b.r. Następnie członkowie komisji dyskutowali o stanie, jakości wody pitnej w gminie Szubin i skażenia ujęcia wody w Słupach.

Komisja przyjęła przedstawiony projekt jednogłośnie pozytywnie.

Następnie komisja jednogłośnie zaopiniowała pozytywnie **projekty uchwał w sprawie nadania nazw drogom wewnętrznym, położonym w miejscowości Małe Rudy, Smolniki, Kowalewo, gm. Szubin**.

Przewodniczący komisji podjął dyskusję nad projektem uchwały w sprawie opracowania i przekazania do zaopiniowania organowi regulacyjnemu projektu regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie gminy Szubin.

Pan **Marek Gajewski** zapytał, jakie zmiany zostały wprowadzone w obecnym regulaminie.

Pan **Wawrzyniec Owczarzak**, powiedział, że zmiany są niewielkie wynikające z ustawy.

Komisja przyjęła przedstawiony projekt ustawy pozytywnie.

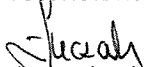
Kolejny omawiany projekt dotyczył **ustalenia maksymalnej liczby zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych dla poszczególnych rodzajów, maksymalnej liczby zezwoleń przeznaczonych do spożycia w miejscu sprzedaży jak i poza miejscem sprzedaży oraz zasad usytuowania miejsc sprzedaży i podawania napojów alkoholowych na terenie gminy Szubin.**

Głos w sprawie zabrał Pan **Wiesław Stepczyński**, który wyjaśnił, że określone limity uwzględniają także przyszłych przedsiębiorców, chcących ubiegać się o koncesję na alkohol. **Zastępca Burmistrza** nadmienił, że w uchwale tej nie zostały wprowadzone ograniczenia dotyczące godzin spożywania alkoholu.

Po wyczerpaniu porządku posiedzenia przewodniczący komisji podziękował wszystkim za obecność i zakończył spotkanie.

Na tym posiedzenie komisji oraz protokół zakończono.

Protokolant


Aleksandra Łuczak

Przewodniczący Komisji


Roman Daniłowicz



LISTA OBECNOŚCI CZŁONKÓW KOMISJI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
2 sierpnia 2018 r.

Załącznik Nr¹
do protokołu Nr^{66/18}
z dnia^{2.08.2018r.}

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Roman Danielewski	Przewodniczący Komisji	
2.	Marek Gajewski	Członek Komisji	
3.	Alina Kokocińska	Członek Komisji	
4.	Maciej Rejment	Członek Komisji	
5.	Robert Rynarzewski	Członek Komisji	





Rada Miejska w Szubinie

LISTA OBECNOŚCI GOŚCI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
2 sierpnia 2018 r.

Załącznik Nr ...2...
do protokołu Nr ...46/18...
z dnia ...2.08.2018r....

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Artur Michalak	Burmistrz Szubina	
2.	Wiesław Stepczyński	Zastępca Burmistrza Szubina	
3.	Marek Nowicki	sekretarz	
4.	Tonia Krowczyńska		
5.	Włodzisław Dworaczek	KPWiK Szubina	
6.	Jagoda Konopa	KPWiK Sp. z o.o. w Szubinie	
7.	Margareta Kiełmierzka		
8.	Zbigniew Bekucki	Mec. Wgdr.	
9.			
10.			

Wpis na niniejszą listę obecności jest równoznaczny z wyrażeniem zgody na ujęcie streszczenia wypowiedzi w protokole wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowi wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie działalności samorządu terytorialnego.



Urząd Miejski w Szubinie, ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin,
tel. 52 391-07-00, fax 52 384-80-71,
www.szubin.pl, www.bip.szubin.pl, um@szubin.pl

***Możliwości i stan przygotowania
realizacji wielorodzinnego
budownictwa - w różnych jego formach***

Szubin, sierpień 2018 r.

Rozważania nad możliwością rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie Gminy Szubin należy rozpocząć od przeanalizowania podstawowych dokumentów planistycznych, takich jak: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin (studium) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (planów miejscowych). Jednym z celów samorządu gminy jest zapewnienie możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego z uwzględnieniem głównej idei planowania przestrzennego jaką jest zrównoważony rozwój środowiska życia dla podmiotu planowania, czyli społeczności lokalnych.

Analizując możliwości rozwoju zabudowy wielorodzinnej należy wczytać się w zapisy studium, a w szczególności w treści dotyczące kierunków rozwoju miasta. Biorąc pod lupę załącznik graficzny studium możemy wskazać potencjalne tereny rozwojowe dla zabudowy wielorodzinnej. Studium wskazuje tego typu tereny w północnej części Szubina, pomiędzy ulicami Nakielską i Wiejską. Dokument ten często daje możliwość łączenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wielorodzinną, zaznaczając, że ostateczny wybór rodzaju inwestycji będzie w dużej mierze zależał od ustaleń szczegółowych zawartych w planie miejscowym opracowanym w oparciu o zapisy studium. W związku z czym zabudowa wielorodzinną może potencjalnie pojawić się także w rejonie ulic: Dalekiej, Bema, Wiewiórowskiego i dalej na północ w kierunku granic administracyjnych miasta. Ponadto, tego rodzaju inwestycje mogą się pojawić również w południowej części miasta przy ulicy Mączkowskiego. Na rycinie przedstawiono potencjalne tereny z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną.

Jak zostało wspomniane powyżej, uszczegółowienie zapisów studium następuje w planach miejscowych. Obecnie spośród wszystkich planów miejscowych tylko jeden jednoznacznie wskazuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Mowa jest tutaj o dz. nr 258/56 położonej przy ulicach: Wiewiórowskiego-Pałucka w Szubinie o powierzchni prawie 1,5 ha. Dla rzeczonyj działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego dla północno - zachodniej części miasta Szubina uchwalony w dniu 07 lutego 2013 r. uchwałą Nr XXX/236/13 Rady Miejskiej w Szubinie, który wskazuje dla niej przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Działka ta należy w całości do Gminy Szubin. Podjęte zostały próby jej sprzedaży, jednak mimo trzykrotnego ogłaszania przetargów do tej pory nie znalazła ona nabywcy. Należy stwierdzić, że przedmiotowa działka ma bardzo korzystne położenie, charakteryzujące się bliskością innej zabudowy wielorodzinnej. Nadto, w pobliżu przedmiotowej działki znajdują się takie media jak: wodociąg, kanalizacja, sieć gazowa i energia. Działka jest na tyle duża, że istnieje możliwość lokalizacji kilku wielopiętrowych bloków mieszkalnych. Zgodnie z zapisami planu wysokość budynku nie może przekroczyć 16 m. W chwili obecnej dla planu tego prowadzona jest procedura zmiany, która oprócz potwierdzenia możliwości lokalizacyjnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaże również nowe tereny pod tego typu funkcję. Mowa jest tutaj o działkach w północnym obszarze ul. Bema w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej. Uchwalenie tej zmiany zagwarantuje pozyskanie kolejnych terenów pod zabudowę wielorodzinną, co pozwoli zwiększyć liczbę nowych mieszkań na obszarze miasta. Parametry zabudowy w projekcie planu ustalono na wysokość zabudowy do 12 m mogące powstać na styku zabudowy wielo i jednorodzinnej. Warto by dla tych działek zrealizować zabudowę o różnej wysokości, która złagodzi zderzenie dwóch kontrastujących wysokościowo przestrzeni architektonicznych. Łagodne przejście z zabudowy wysokiej do niskiej stwarza ciekawą perspektywę przestrzenną i urozmaica krajobraz. Powoduje wrażenie łączenia dwóch różnych kwartałów zabudowy w jedną spójną harmonijną całość, nienaruszającą zastanej tkanki miejskiej.

Poza wspomnianymi wyżej terenami Gmina Szubin dysponuje mniejszymi działkami, dla których co prawda nie obowiązuje plan miejscowy ale, studium i wydane decyzje administracyjne dają możliwość zagospodarowania ich pod zabudowę wielorodzinną. Mowa tutaj o dz. nr 1315/7 (ul. Dworcowa) oraz działce nr 1730/24 w Szubinie przy ulicy Kcyńska Nowe Osiedle.

Działka przy ul. Dworcowej zgłoszona została do programu Mieszkanie +. Ponadto nawiązano także kontakt z przedstawicielami Banku Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości S.A., którzy przedstawia ofertę finansowania budowy mieszkań na potrzeby tego programu. Wybór tej nieruchomości został podyktowany lokalizacją, uzbrojeniem terenu oraz możliwościami przyłączeniowymi do mediów: wodociąg, kanalizacja, telekomunikacja i energia.

Z kolei dla działki nr 1730/24 w Szubinie przy ulicy Kcyńska Nowe Osiedle, uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla budowy domu dziennego pobytu dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Budynekom tym zapewniona zostanie możliwość przyłączenia do podstawowej infrastruktury technicznej: energii elektrycznej – z projektowanej sieci elektroenergetycznej, natomiast w wodę z projektowanej sieci wodociągowej. Dodatkowo budynki mają być zaopatrzone w instalację gazową na podstawie warunków przyłączeniowych do sieci gazowej. Ponadto ścieki mają być odprowadzane do projektowanej sieci kanalizacyjnej. Obecnie przygotowywane są materiały wyjściowe będące podstawą do opracowania koncepcji architektoniczno-budowlanej obu budynków oraz zagospodarowania terenu. Burmistrz Szubina stara się o dofinansowanie tego projektu z funduszy zewnętrznych. Istnieje duże prawdopodobieństwo ogłoszenia konkursu w 2019 r. lub 2020 r. na wsparcie tworzenia i rozwoju placówek wsparcia i opieki, w tym dziennych domów pobytu. Konkurs ten miałby być ogłoszony przez Urząd Marszałkowski i instytucję zarządzającą RPO WK-P na lata 2014-2020.

Trwają roboty związane z przebudową budynku po byłej kotłowni przy ul. Broniewskiego w Szubinie na cele mieszkalne. W wyniku inwestycji powstanie 6 nowych gminnych lokali mieszkalnych – 3 mieszkania jednopokojowe o pow. ok. 38m² i 3 mieszkania dwupokojowe o pow. ok. 48m², co łącznie daje 258m² powierzchni użytkowej. Zadanie planuje się zakończyć do dnia 30 listopada br. Wartość inwestycji wyniesie 745 200,00 zł brutto. Przedmiotowe zadanie dofinansowane będzie ze środków Banku

Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w wysokości do 265 069,30 zł, lecz nie więcej niż 35% faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia.

Gmina rokrocznie ponosi wysokie koszty utrzymania posiadanej substancji mieszkaniowej. W 2017 r. wynosiły one około 566 009,76 zł i obejmowały min.: usługi remontowe, koszty eksploatacyjne, usługi naprawcze i przeglądy cykliczne.

Ponadto istniejące zasoby wymagają jeszcze dofinansowania w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków. Główne problemy lokali stanowią: konieczność wymiany dużej ilości pokryć dachowych, spękania ścian, ugięcia stropów, ubytki stolarki klatek schodowych, brak izolacji ścian zewnętrznych oraz wyeksploatowana stolarka okienna i drzwiowa.

Oprócz inicjatyw podejmowanych przez Gminę Szubin, również osoby i firmy prywatne zauważyły potrzebę realizacji zabudowy wielorodzinnej. Deficyt mieszkań w zabudowie wielorodzinnej to problem nie tylko miasta Szubina ale i całego kraju, stąd liczne przedsięwzięcia mające na celu wypełnienie tej luki w sposób komercyjny, oparty na prawach rynku. Obecnie w Szubinie działa dwóch inwestorów, którzy realizują tego typu inwestycje. Jeden z nich w okolicach ulicy Wiewiórowskiego. Zrealizowanych już zostało w tym rejonie miasta 9 bloków mieszkalnych. Korzystna lokalizacja terenu względem centrum miasta i głównych obiektów użyteczności publicznej (szkoła, szpital, urząd miejski).

Z posiadanych informacji wynika, że inwestor planuje tego typu inwestycje, gdyż jest w dalszym ciągu w Szubinie popyt na tego rodzaju zabudowę. Rozpoczął już budowę budynków w zabudowie szeregowej. Bloki wielorodzinne budowane są również w ramach działań komercyjnych w rejonie ulicy Mączkowskiego w Szubinie. Obecnie ta inwestycja jest w realizacji i planowane jest postawienie kolejnego budynku wielorodzinnego dwukondygnacyjnego. Ponadto, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom”, posiadająca działkę przy ul. Dąbrowskiego – dz. nr 251/54 na rok 2019 planuje

opracowanie dokumentacji technicznej na budowę bloku, a w roku 2020 realizację zadania.

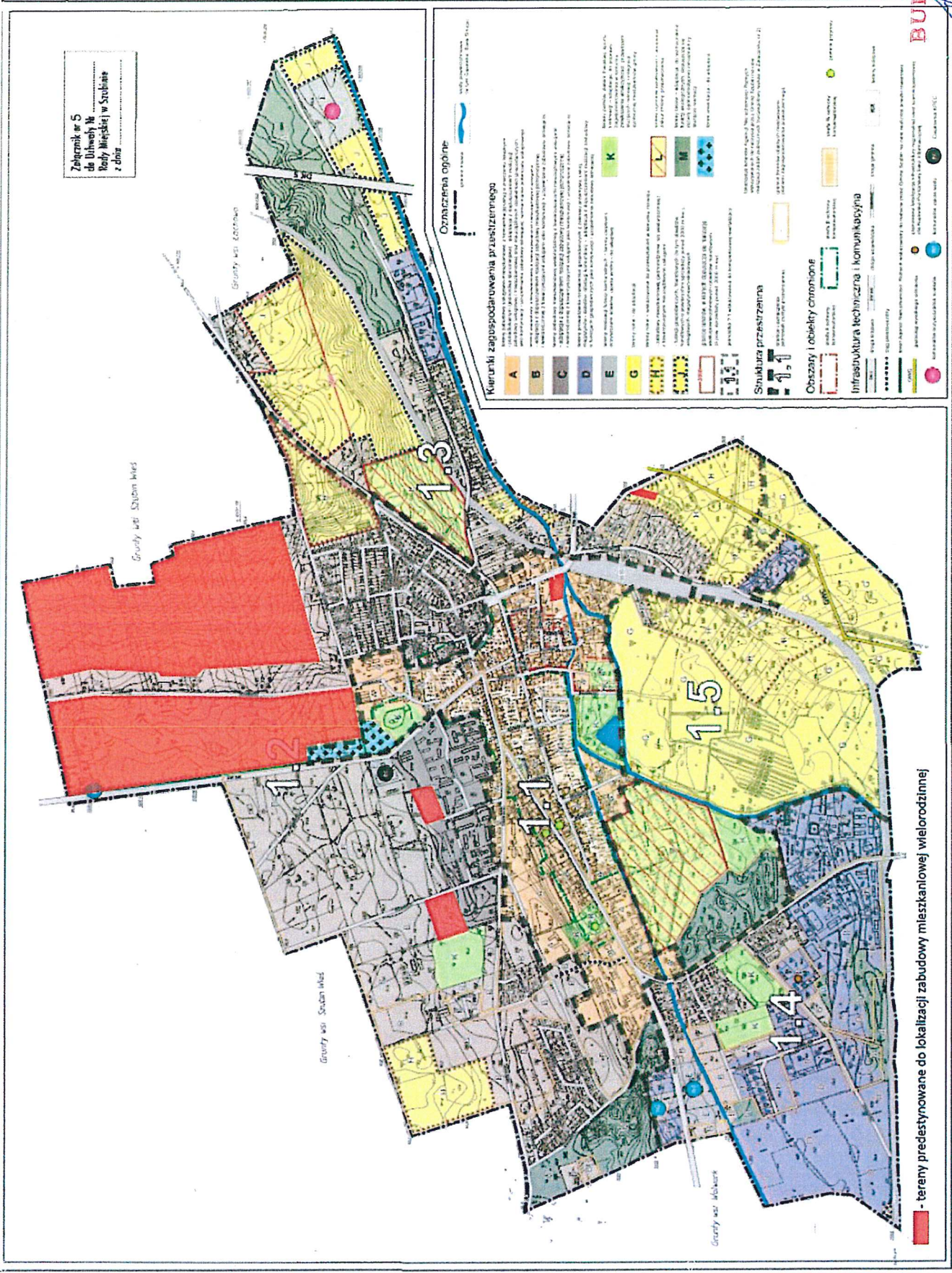
Możliwości finansowe gminy są ograniczone i wymagają rozdysponowania na wiele celów statutowych. Dlatego w celu uzupełniania zabudowy wielorodzinnej niezbędne są programy wspierające takie jak zapoczątkowany rządowy program Mieszkanie +.

Polityka planistyczna Gminy Szubin nastawiona jest na tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju budownictwa wielorodzinnego na terenie miasta. Staramy się sięgać po różne możliwości finansowania aby działać na wielu płaszczyznach zarówno rozwijać zasoby komunalne jak i przyciągać prywatnych inwestorów poprzez stwarzanie dogodnych warunków formalno-prawnych do realizowania tego typu inwestycji.

BURMISTRZ
Artur Michalak
Artur Michalak

GMINA SZUBIN
 ul. Kocyńska 12, 89-200 Szubin
 NIP 558-172-32-33

Burmistrz Szubina
 ul. Kocyńska 12, 89-200 Szubin



tereny predystynowane do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

BURMISTRZ
Artur Michalak