**Protokół z posiedzenia Komisji Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego**

**Rady Gminy Suchy Las**

**z dnia 01.06.2020 roku.**

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Powitanie przybyłych na posiedzenie Komisji.
3. Stwierdzenie ważności posiedzenia Komisji.
4. Zatwierdzenie porządku obrad.
5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.
6. Sprawy bieżące.
7. Wolne głosy i wnioski.
8. Zakończenie posiedzenia.

Ad. 1 – 4.

Przewodnicząca J. Pągowska otworzyła posiedzenie Komisji, powitała członków Komisji, gości oraz stwierdziła prawomocność posiedzenia na podstawie obecnych radnych. Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 5.

* Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

Na pytanie - co stoi na przeszkodzie, by przejąć działki na terenie nowego osiedla mieszkaniowego w Złotnikach Wójt G. Wojtera odpowiedział, że przejęcie nastąpiło w trybie odszkodowania z art. 98. Na tę chwilę nie są zakończone negocjacje z firmą. Zapoznała się ona z wyceną i oceniła, że wycena jest za niska. Wydzielone działki drogowe są gminne z mocy prawa, a formalnie kwestia odszkodowania idzie odrębną drogą. To gminie niczego nie blokuje.

Radna A. Ankiewicz stwierdziła, że można więc przystąpić do robienia wyjazdu.

Radny M. Przybylski przypomniał, że widział w 2016 roku koncepcję wyjazdu z osiedla Złotniki Parki zapytał wójta, czy nie warto byłoby wrócić do tamtej koncepcji, zaprosić do wspólnych negocjacji firmę Begier i Nickel, żeby wypracować przemyślaną koncepcję. Z pewnością firmy byłyby tym zainteresowane.

Wójt G. Wojtera potwierdził, że oczywiście firma Begier Development jest zainteresowana, a jeśli firma Nickel nie będzie zainteresowana, to nie będzie planu zagospodarowania przestrzennego. Warunki zabudowy wydawane są tylko tam, gdzie nie ma planu, a oni mają plan. W związku z powyższym nie ma możliwości wydania warunków zabudowy.

Radny G. Słowiński zapytał, czy do studium należy wpisywać tereny mieszkaniowe? Mieszkańcy byli zapewniani, że nie ma zgody na dalszą urbanizację Złotnik. Jeśli aktualizacja studium ma odbywać się co 5 lat, to warto poczekać do kolejnej aktualizacji po zrobieniu układu komunikacyjnego. Już teraz w godzinach szczytu stoi całe skrzyżowanie Obornicka/Złotnicka/Czołgowa. Zaproponował przeniesienie tematu nowego osiedla do studium za 5 lat.

Wójt G. Wojtera odpowiedział, że mowa była nawet o dłuższej perspektywie. O nawie po drugiej stronie torów kolejowych i o rozszerzeniu zabudowy. Teraz nie musimy o tym mówić, natomiast mowa jest o analizie i z niej wyjdzie „tak” lub „nie”. Tutaj musi nastąpić korekta planu. Rada ma możliwość wykorzystania właśnie takiej możliwości. Tego nie trzeba pokazywać w studium, a w planie miejscowym.

Radna A. Ankiewicz zaznaczyła, że dzisiaj na omawianym terenie jest możliwość budowy czteropiętrowych budynków biurowo-magazynowych. Na 12 metrach mogą znajdować się 4 osoby i samochody – to więcej niż przy zabudowie mieszkaniowej. Jest obawa przed zakorkowaniem. To przy obecnym planie jest już możliwe. Trzeba przeanalizować, co jest korzystniejsze dla mieszkańców. Obie propozycje należy przedstawić mieszkańcom na etapie planu, a nie studium.

Radny T. Sztolcman odpowiedział, że wydaje się, że mieszkaniówka jest dla mieszkańców korzystniejsza. Trzeba się zastanowić, czy istnieje możliwość skomunikowania z ul. Mosiężną.

Radny G. Słowiński odpowiedział, że taka możliwość istnieje, ale i tak cały ruch trafi na ul. Obornicką.

Radny M. Przybylski zauważył, że nic nie wyszło z planu budowy parku technologicznego, gdyż nie jesteśmy państwem innowacyjnym. Należy też pamiętać, że w najbliższych latach nowe biurowce nie powstaną, a osiedle może pojawić się w ciągu jednego roku lub dwóch lat. Przed tym gmina nie ucieknie i to osiedle powstanie. Budowę osiedla odczują również mieszkańcy Golęczewa, Złotkowa, Chludowa czy Zielątkowa. Więc co można zrobić? Potrzebna jest dyskusja o zwiększeniu roli komunikacji publicznej. Kolejka metropolitalna nie rozwiąże tego problemu. Należy zatem zaproponować mieszkańcom tanią i komfortową komunikację autobusową.

Radny T. Sztolcman zauważył, że kolejka nie jest dla mieszkańców gminy, gdyż mieszkają oni zbyt blisko miasta. Kolejka jest dla osób mieszkających dużo dalej. Gmina stoi przed wyzwaniem przygotowania planu. Nie zgodzi się też z twierdzeniem radnego Przybylskiego, że Polska jest państwem zacofanym technologicznie.

Radna A. Ankiewicz ostrzegła, że omawiany teren w każdej chwili może być zabudowany. W każdej chwili mogą tam powstać biurowce.

Radny G. Słowiński przypomniał, że mieszkańcy kupując mieszkania na omawianym terenie wiedzieli, że mogą powstać tam hale.

Radny T. Sztolcman zaproponował, aby wśród mieszkańców przeprowadzić ankietę z pytaniem co chcieliby tam widzieć – mieszkania, czy np.: firmę logistyczną.

Radny G. Słowiński odpowiedział, że mieszkańcy już wypowiedzieli swoje zdanie. Chcą zmniejszenia terenu i przesunięcia linii zabudowy. Są to wnioski mieszkańców. Teren teraz leży odłogiem. Nie dzieje się tam nic, poza zrzucaniem śmieci na terenie prywatnym i nielegalnej gruzowni.

Radna A. Ankiewicz przypomniała, że w studium to miejsce przeznaczone jest pod teren zielony. Straszy się mieszkańców zabudową, a nikt im nie powiedział, że może to być zabudowa mniej intensywna. Niestety ludzie często nie sprawdzają planu.

Radny M. Przybylski odpowiedział, że to teren sportu, na którym może nie być ani jednego krzewu, a radny G. Słowiński wspomniał, że nikt mieszkańców niczym nie straszy.

Radny M. Przybylski wyraził swoją wątpliwość co do tego, że powstanie osiedle willowe z działkami o powierzchni 2 tys. metrów.

Przewodnicząca J. Pągowska poinformowała radnych, że sama przed zakupem działki sprawdzała plan i nic nie zapowiadało po obu stronach wybudowania zabudowy bliźniaczej, która teraz powstała. Taka sytuacja zaistniała, bo ktoś w starostwie wydał na to zgodę. To też nie jest oczywiście koncert życzeń. Na ten moment rada musi przyjrzeć się tematowi komunikacji.

Wójt G. Wojtera poinformował radnych nawiązując do obecnej sytuacji, że najlepszą decyzją była rezygnacja ze środków z os. Aroniowego i pozostawienie tam terenu zielonego – dzisiaj istniejącego tam parku zamiast osiedla . Takie same kroki zostały podjęte w Biedrusku. Jeśli wszystko zostanie sprowadzone do ceny, to inwestor wyrówna sobie tę cenę negocjacjami z gminą.

Radny M. Przybylski oznajmił, że trudno będzie mieszkańcowi zrozumieć, że choć wpływy do budżetu z jego kieszeni są znaczące, to nie ma wokół swoich mieszkań ani jednego drzewka. Nie może on poprzeć studium w którym nie przewidziano żadnego miejsca zielonego.

Radna W. Prycińska zapytała, co można tam wybudować na podstawie obecnych zapisów? Czy np. fabrykę przypraw?

A. Karwat odczytał zapisy studium.

Radny G. Słowiński zaproponował radnym, aby podjechali na osiedle Begiera i skonfrontowali zapis 25% terenu biologicznie czynnego. Jest tam w tej chwili betonowa pustynia.

Radna A. Ankiewicz odpowiedziała, że należy chwilę poczekać, aż drzewa urosną.

Radny M. Przybylski zaznaczył, że właścicielami ogródków są tylko mieszkańcy parterów. 3 tys. mieszkańców nie będzie miało żadnego terenu zieleni publicznej. Na osiedlu Złotniki Park będzie 515 lokali. Należy pamiętać, że PIT jest najważniejszą pozycją w dochodach.

Radna A. Ankiewicz powiedziała, że duża cześć z tych mieszkań jest wynajmowana i ma wątpliwości, czy do budżetu z tego tytułu spływa jakiś PIT.

Radny T. Sztolcman wspomniał, że od pięciu lat sadzi drzewa w Zielątkowie i dopiero teraz zaczyna to ciekawie wyglądać. Przed radnymi stoją kluczowe decyzje, co chcą dalej w gminie robić. Do tego będzie służyła strategia.

Radny G. Słowiński oznajmił radnym, że osiedle Begiera napędza się tym, że jest tam przedszkole, a mieszkańcy czekają na szkołę. Taką informację otrzymują od developera.

Radny T. Sztolcman zapytał wójta o plany co do wyjazdu z osiedla.

Wójt G. Wojtera odpowiedział, że wyjazd nie jest wpisany w plan realizacyjny. Nie ma na to środków. Dziś można by rozpocząć projektowanie. Zgodnie z art. 16 samorząd może włączyć inwestora do obowiązkowej partycypacji. Trzeba mieć określony przedmiot. Partycypacja w projektowaniu nie jest do wyegzekwowania. Jest to możliwe dopiero przy inwestycji. Gdy powstaje projekt, powstaje też przedmiot.

Radna A. Ankiewicz zaproponowała, aby wykonać projekt i ZRID-em iść do wywłaszczenia. Nadal inwestor ma użytkowanie wieczyste. Może pojawić się kwota jeszcze niższa niż proponowana – 80 zł/m.

Radna A. Ankiewicz zapytała, czy przez zapis o konflikcie przestrzennym nie zwracamy uwagi potencjalnym mieszkańcom na taki problem?

A. Karwat odpowiedział, że to urząd będzie decydował jak sytuacja będzie rozwiązana przy ewentualnym konflikcie.

O godz. 09.40 posiedzenie komisji opuściła radna W. Prycińska.

Radny K. Łączkowski zaznaczył, że wszyscy wiedzą, że poligon istnieje, a myślą, że go nie ma i zapytał dlaczego mamy ograniczać rolników, skoro są na tej ziemi od ponad 100 lat?

O godz. 09.50 posiedzenie komisji opuścił radny G. Słowiński.

Radna A. Ankiewicz powiedziała, że ten zapis zwraca uwagę urbanistom, że takie konflikty mogą powstawać.

Przewodnicząca J. Pągowska przyznała, że nie zmienia to faktu, że z terenu rolniczego nie było żadnej uwagi, a wszystko było procedowane zgodnie z przepisami i zapytała, czy zapis o konfliktach nie wprowadzi więcej zamieszania, niż jego brak? Czy studium będzie trzeba ponownie wykładać?

A. Karwat odpowiedział, że z zapisem o konfliktach spotkał się w studium w Swarzędzu. Zapis ten jest przenoszony ze studium do planów. Dzięki niemu zwrócono uwagę, że mogą wystąpić oddziaływania odorowe. Pana Karwat w pełni popiera ten zapis. Uzgodnił też z urbanistami, że nie będzie potrzeby ponownego wykładania studium.

Za zapisem „konflikty przestrzenne” głosowało 4 radnych, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

Ad. 7 – 9.

Na tym posiedzenie komisji zakończono.

Protokółowała Przewodniczący KBFiRG

Justyna Krawczyk Joanna Pągowska