

**Protokół z posiedzenia Komisji Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego,
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 13.02.2023 roku.
Świetlica wiejska w Gołęczewie**

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Powitanie przybyłych na posiedzenie Komisji.
3. Stwierdzenie ważności posiedzenia Komisji.
4. Zatwierdzenie porządku obrad.
5. Spotkanie w temacie budowa terminalu intermodalnego - spotkanie z inwestorem.
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 listy obecności. Porządek został przyjęty jednomyślnie.

Ad. 5.

NPP: A. Serafin., A. Lankiewicz i P. Zieliński przedstawili prezentację na temat procedury planistycznej i przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej.

Pan Tomasz Nowicki, właściciel i udziałowiec firmy POZ-BRUK, przedstawił koncepcję planowanej inwestycji jaką ma być budowa terminala intermodalnego. Z uwagi na chęć dalszego rozwoju zakładu w Sobocie podjął decyzję o zakupie terenu o którym jest mowa na spotkaniu. Inwestor nie spodziewał się takiej zawieruchy związanej z planem, ponieważ teren kupić razem z obowiązującym planem i na działkach może powstać wszystko łącznie z cementownią. Inwestor podkreślił, że wystąpił do gminy z wnioskiem o zmianę planu tylko w zakresie dróg i cieków, które kolidowały z docelową koncepcją. Inwestor przestawił zgromadzonym koncepcję terminalu, który może wykonać w chwili obecnej bez zmiany planu. Ma powstać tam centrum logistyczno-magazynowe z terminalem intermodalnym. Inwestor przestawił układ torowy dla ww. terminala. Ponieważ nie ma to racji bytu z punktu widzenia funkcjonalnego, została zaprojektowana koncepcja „wycinająca” drogi, a w miejsce tych dróg propozycja zagospodarowania zgodnie z logiką organizacyjną na omawianym terenie. Inwestor tylko tyle oczekuje od gminy – nie tego co można tam zrobić, bo zrobić można bardzo wiele. Inwestor chce zaproponować tam jedyne najlepsze rozwiązanie, bo przypuszcza, że bardziej cichego i spokojnego biznesu nie ma i zakomunikował, że gdyby z omawianym tematem poszedł do gminy Rokietnica, to przyjęli by go z butelką szampana. Inwestor dodał, że terminal intermodalny jest jedną z bardziej ekologicznych i przyjaznych środowisku działalności gospodarczych. W ramach inwestycji planowany jest zakup elektrycznego taboru kolejowego. Na platformach przyjeżdżają kontenery, które są rozładowywane elektrycznymi suwnicami w ruchu automatycznym, następnie zostają przeładowywane i dystrybuowane na zewnątrz. Przygotowane będzie sześć torów do rozładowywania za pomocą suwnicy. Inwestor zapewnił mieszkańców, że zgodnie z obowiązującymi przepisami hałas

nie może wydobywać się poza granice działki. Prowadzi on działalność produkcji materiałów budowlanych od 40 lat i to co dzieje się w zakładzie w Sobocie w porównaniu to tego , co jest planowane na omawianym terenie, to jest „Sajgon”. Tam chodzi non stop 15 – 20 wózków widłowych przy produkcji 2,5 tys. ton produktów dziennie. Jeśli chodzi o ilość kontenerów, to inwestor zakłada, że będą to dwa pociągi na dobę. Wybudowane hale o wysokości 25 m stworzą naturalny ekran akustyczny. Mieszkaniec zgłosił obawę, że hale mogą stać się elementem odbijających hałas z drogi ekspresowej. Inwestor odpowiedział, że na omawianym terenie nie będzie miało co hałasować. Nie będzie tam np. samochodów. Zgromadzeni na posiedzeniu obejrzeli film przedstawiający pracę terminalu intermodalnego.

Mieszkaniec zapytał o ruch komunikacyjny samochodów mających wywozić kontenery – kierowane na ul. Sobocką i na węzeł S11? Inwestor odpowiedział, że cała atrakcyjność działki polega na tym, że jest ona zlokalizowana przy trasie i węźle, a tiry będą wjeżdżały na obwodnicą.

W tym miejscu padło kilka wypowiedzi jednocześnie. 00:51:24

Radny T. Sztolcman zwrócił uwagę, że inwestor wspomniał o dwóch wahadłach, co daje ok 70 tirów. Dzieląc to na 10 godzin daje 7 tirów na godzinę. Radny dodał, że póki nie będzie Nowoobornickiej, to ruch na terenie gminy będzie taki jaki jest teraz i jedna ciężarówka co 10 min nic nie zmieni.

Inwestor wyjaśnił, że planowany jest również transport kruszyw do zakładu.

Mieszkanica zaznaczyła, że oprócz tirów znajdują się jeszcze na terenie auta 200 pracowników, których inwestor planuje zatrudnić. Radna A. Ankiewicz zwróciła uwagę, że mieszkańcy i tak nie uciekną od tirów i samochodów i należy wziąć pod uwagę to, że omawiane tereny, to tereny pod aktywizację oraz dodała, że na niczym innym nie polega zmiana w planie jak na tym, że będzie to jedno przedsiębiorstwo i jedna inwestycja, a nie mniejsza i poszatkowana jak to w tej chwili jest w planie. Może powstać jedna duża hala do której tiry będą wjeżdżać i wyjeżdżać, a przy obecnym planie może takich hal powstać więcej dlatego, że teren jest poszatkowany drogami.

Mieszkanica wyraziła obawę związaną z komunikacją: autobusy nie wjeżdżają do Poznania, tylko na jego obrzeża, długość kursów znacznie się wydłużyła, a teraz pojawi się lęk przed wzmożonym ruchem kolejowym na trasie PKM.

Mieszkaniec zaproponował, aby radni wzięli pod uwagę przeprowadzenie mikro symulacji dotyczącej rozproszania ruchu i wyglądu węzła. Może warto byłoby zmienić organizację ruchu i zabezpieczyć mieszkańców zapewniając im spokojną komunikację. Przedstawiciel inwestora stwierdził, że taka symulacja jest do przeprowadzenia.

Przewodnicząca J. Pągowska nawiązując do przywołanego tematu Nowoobornickiej poinformowała zgromadzonych, że trwa procedowanie projektowanego nowego wiaduktu w ciągu ul. Sucholeskiej w Suchym Lesie i rada gminy wraz z wójtem zabiega o to, aby było tam wyprowadzone obejście do Nowoobornickiej.

Mieszkanica A. Ohirko zapytała inwestora, czy udało mu się pozyskać dofinansowanie do planowanej inwestycji? Inwestor odpowiedział, że do końca marca/kwietnia należy złożyć wnioski i dodał, że jeżeli

gmina nie wywoła planu, to będzie się zastanawiał nad tym, czy złożyć wniosek i sprzeda działki dając sobie spokój z inwestycją.

Mieszkanca A. Ohirko zapytała wójta G. Wojterę o to, kiedy zamierza on wywołać konsultacje społeczne zgodnie ze złożonym wnioskiem? Wójt G. Wojtera odpowiedział, że za konsultacje odpowiada wójt gminy i jeszcze przed pojawieniem się wniosku podpisał zarządzenie określające zakres i terminy przeprowadzenia konsultacji. Po wpłynięciu wniosku został przedłużony termin przeprowadzenia konsultacji. Pojawiła się też ankieta z pytaniami mogącymi dać odpowiedzi na podstawowe pytania oraz wskazany został punkt konsultacyjny w urzędzie gminy.

Mieszkaniec zapytał o planowaną docelową przepustowość i ile kontenerów jest w stanie terminal obsłużyć? Jaki wpływ na zapylenie i hałas będzie miał przeładunek kruszyw? Inwestor opowiedział o jego oczekiwaniach dotyczących docelowej przepustowości. Według planu terminalnego, kruszywa będą przywożone w kubłach samowyladowczych i prawdopodobnie będą obsługiwane za pomocą taśmociągu bezpośrednio do zakładu produkcyjnego. Jest to najlepsze rozwiązanie z punktu ekologicznego, hałasu i uciążliwości.

Mieszkanca A. Ohirko zaznaczyła, że niepokojące dla niej jest to, że po uchwaleniu planu i wyeliminowaniu dróg gminnych i ewentualnym nieuzyskaniu dofinansowania, inwestor może sprzedać ogromny teren i będzie mogła powstać tam inna inwestycja na ogromnej powierzchni. Czy uchwalony miejscowy plan jest warunkiem do złożenia dokumentów? Czy nie można przystąpić do planu dopiero wtedy, gdy środki zostaną przyznane? Inwestor odpowiedział, że w I etapie musi przedstawić zakres inwestycji i jest on ściśle powiązany z planem. Jeśli plan nie zostanie uchwalony, to zmniejszy się zakres inwestycji.

Przewodnicząca J. Pągowska zaznaczyła, że od momentu wszczęcia procedury planistycznej potrwa minimum 12 mcy. To jest czas na konsultacje i składanie przez mieszkańców uwag do planu. To czas na dyskusję.

Mieszkanca zwróciła uwagę, że nie ma obaw co do uciążliwości terminala, ale zaniepokoiła ją informacja o taśmociągach z kruszywem i zapytała czy rozładunek planowany jest w zamkniętej przestrzeni? Inwestor odpowiedział, że musi być to obudowane ze względów m. in. na wiatry, czy opady atmosferyczne.

Mieszkanca zapytała, czy w związku ze wzmożonym ruchem tirów planowane jest poszerzenie wjazdu (ul. Sobocka) na S11 celem zwiększenia przepustowości? Inwestor odpowiedział, że z punktu widzenia praktycznego nie jest tak, że raptem z terminala wyjedzie 20 tirów.

NPP A. Serafin wskazała, że w tej chwili trwają prekonsultacje, ponieważ obecnie nie ma możliwości przedstawienia żadnych konkretnych zapisów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego który byłby zaproponowany. Jest to pierwszy etap. Etap kolejny nastąpi wówczas, kiedy w zmianie planu zostaną zaproponowane konkretne zapisy i zostaną przedstawione mieszkańcom. Obecna chwila, to czas przed etapem wywołania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a plan na omawianym terenie aktualnie obowiązuje. Konkretnie rozwiązania, uwagi mieszkańców i opinie będzie rozważane i brane pod uwagę na etapie planowania.

Inwestor zaznaczył, że z punktu widzenia biznesowego łatwiej będzie mu zbyć 7 działek po 10 hektarów, niż teren w całości po uchwaleniu planu i po likwidacji dróg.

Mieszkaniec zapytał, jaką inwestor daje gwarancję, że się nie rozmyśli i nie wybuduje na omawianym terenie np. cementowni? Inwestor odpowiedział, że gwarancji nie ma żadnych, bo zależy to od dofinansowania, które uda się pozyskać lub nie. Do tej pory udawało mu się realizować plany i daje słowo, że chce zbudować terminal, bo jest to dla niego fajna przyszłość.

Przewodnicząca J. Pągowska przypomniała, że w obecnie obowiązującym planie jest możliwość wybudowania m. in. cementowni, garbarni, ubojni i zaznaczyła, że w nowym planie można te zapisy usunąć.

Radny M. Przybylski powołując się na § 5 p. 2 i 3 obecnie obowiązującego planu oznajmił, że w jego przekonaniu to co traktowane jest jako dopuszczenie, tak naprawdę jest wykluczeniem. Obowiązujący plan rodził się w niezwykłych bólach. Ścierały się poglądy proekologiczne z proekonomicznymi i w końcu doszło do porozumienia. Radny poprosił wójta o wyjaśnienie § 5 p. 2 i 3 i zrobienie wykładni gramatycznej, bo to byłoby bardzo dobre i rozwiałoby wiele mitów. Zdaniem radnego, gdyby prawdziwą była teza o dopuszczeniu pewnych inwestycji, to dopuszczone byłoby np. instalacje do budowy/naprawy statków powietrznych pod Gołęczewem. Z logiki tego, co można wyczytać intencja była całkiem odwrotna niż ta, która pobrzmiwa na spotkaniu. Plan zawiera drogi publiczne oraz ciekł wodne i nie było chętnych, żeby cokolwiek tam budować. Radny dodał, że wywołanie planu w określonych granicach jest słuszne, bo nie można zamykać oczu na to, co mówił 8 lat temu wójt, że plan przyniesie spore dochody, ale jednak tak się nie stało. Coś należy zrobić, tylko należy ustalić jak to zrobić.

Radny M. Przybylski zapytał inwestora, czy gdyby powstał komitet społeczny na rzecz propagowania idei budowy nowej ul. Obornickiej, to czy przystąpiłby on do takiego komitetu i wspierał go swoją osobą poza oczywiście innymi inwestorami, wójtem i mieszkańcami? Trzeba powiedzieć sobie szczerze, że ani radnym, ani wójtowi nie udało się w temacie nowej ulicy Obornickiej nic zrobić przez ostatnie 20 lat. Potrzebne jest wsparcie społeczne dużej rangi, żeby coś się w końcu zaczęło dziać. Inwestor odpowiedział, że jest wtopiony w panującą rzeczywistość i zależy mu również na tym, żeby komunikacja była jak najlepsza. Inwestor nie widzi problemu, aby poprzeć przytoczone inicjatywy społeczne.

Inwestor przyjął zaproszenie mieszkańca, aby spojrzeć na swoją inwestycję z perspektywy mieszkańców przyległych miejscowości.

Mieszkaniec zgłosił wniosek kierując go do wójta i radnych w sprawie stworzenia studium komunikacyjnego oraz zakomunikował aby pamiętać, że zieleń nie jest ekranem akustycznym, nie zmniejsza ona poziomu hałasu.

Radny J. Dudkiewicz przybliżył temat nowej ul. Obornickiej m. in. w związku z pracami dotyczącymi projektu i budowy wiaduktu w ciągu ul. Sucholeskiej w Suchym Lesie.

Mieszkańcy Golęczewa zapytali o możliwość przyłączenia się do światłowodu, który istnieje na projekcie i na mapach, a nie ma fizycznej możliwości wykonania podłączenia. Rok temu była o nim mowa i do tej pory nic się nie wydarzyło. Wójt G. Wojtera odpowiedział, że postara się jak najszybciej przekazać informację w sprawie światłowodu za pośrednictwem pani sołtys. Urząd marszałkowski wie o tej sprawie, a inwestorem była firma Inea.

Ad. 6 - 8.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokółowała:

Justyna Krawczyk

Przewodnicząca:

Joanna Pągowska

ZŁOTKOWO ZACHÓD

ASPEKTY EKONOMICZNE - GOSPODARCZE

- Zbycie działek drogowych przeznaczonych w planach pod drogi gminne zapewni wpływy do budżetu oraz brak konieczności utrzymywania dróg;
- Brak ewentualnych kosztów budowy dróg i infrastruktury z nimi związanej;
- W symulacji podatku od nieruchomości na obszarze objętym wnioskiem osoby prawnej o wywołanie planu nie wyliczono wartości podatku od zabudowy oraz budowli w wysokości 2% od wartości budowli, które będą mogły zostać naliczone po wybudowaniu inwestycji oraz odpowiednim przedstawieniu całościowych kosztów budowy. Na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego nie ma możliwości przedstawienia prognozowanych wpływów.

SYMULACJA ZYSKÓW W ZWIĄZKU ZE ZBYCIEM
DZIAŁEK DROGOWYCH PRZY ZMIANIE
PRZEZNACZENIA NA P/U;

ok 10 mln zł netto

SYMULACJA WPŁYWÓW DO BUDŻETU GMINY
Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI (GRUNT);

Na podstawie uchwały nr U/582/22 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 października 2022 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2023

ok 4 mln zł

14

Zaznaczenie "pomyłki" polegającej na oznaczeniu przedmiotu opodatkowania jako gruntów. Szacowana kwota dotyczy prognozy podatku od budynków.

ZŁOTKOWO ZACHÓD

ASPEKTY EKONOMICZNE - GOSPODARCZE

- Koszty przeprowadzenia procedury planistycznej dla przedstawionego obszaru oscylują w granicach około 70 tys. zł z uwzględnieniem zwiększenia kosztów o wysokość inflacji i sytuacji na rynku. Dokładne koszty zostaną poznane po przeprowadzeniu zapytania ofertowego wśród firm specjalistycznych;
- W przypadku braku sprzedaży działek drogowych przeznaczonych w planach pod drogi gminne mogłoby się to wiązać z koniecznością wybudowania dróg wraz z pełnym uzbrojeniem w tym systemy wodociągu, systemu kanalizacji czy oświetlenia;
- Dodatkowym kosztem ponoszonym przez gminę byłoby utrzymanie dróg w tym przeprowadzenie organizacji ruchu, czyszczenie i ewentualne naprawy nawierzchni oraz zimowe czynności drogowe.

Kanalizacja (sanitarna, deszczowa) ok 800 – 1600 zł/mb – od 1,6 mln zł do 3,2 mln zł

Wodociąg ok 600 – 1200 zł/mb – od 1,2 mln zł do 2,4 mln zł

Droga (nawierzchnia asfaltowa) ok 400 – 900 zł/m² - od 20 mln zł do 50 mln zł*

* Informacja podana przez Referat Budowlano Inwestycyjny UGSL. Podane niżej ceny są cenami orientacyjnymi, określonymi na podstawie ostatnich postępowań (ze względu na ich różnorodność rozbieżność cenowa też jest znaczna), koszt ostateczny uzależniony jest od wielu czynników, (klasa drogi, warunki gruntowo-wodne, parametry infrastruktury – średnice, materiał, poziom uzbrojenia terenu, odległość od istniejącej infrastruktury, aktualna sytuacja na rynku, itd.).

15