**Protokół z posiedzenia Komisji Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego,**
**Rady Gminy Suchy Las**
**z dnia 15.02.2023 roku.**
**Świetlica osiedlowa w Złotnikach.**

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.
Pracownicy Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy - NPP A. Serafin., A. Lankiewicz. T. Lisowski i P. Zieliński przedstawili prezentację na temat procedury planistycznej i przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej.

Pan T. Nowicki, właściciel firmy POZ-BRUK, przedstawił zakres działalności firmy i plany związane z jej rozwojem oraz nabytym terenem – budowa nowoczesnego terminala intermodalnego. Obecnie samochody ciężarowe z kruszywem do zakładu przyjeżdżają jadąc z Poznania przez Suchy Las ulicą Obornicką, przez Złotkowo do Soboty. Po wybudowania terminala układ transportowy się zmieni.

Mieszkanka zapytała inwestora od której strony będą wjeżdżały pociągi do zakładu. Inwestor odpowiedział, że koncepcja jest w przygotowaniu, a warunki ma wydać Urząd Transportu Kolejowego, ale najprawdopodobniej wjazd będzie od strony Poznania. Mieszkanka wyraziła swój niepokój możliwym zwiększeniem się ruchu kolejowego, co utrudni mieszkańcom ul Kochanowskiego wyjazd na ul. Obornicką. Zwróciła również uwagę na to, że mieszkańcy słyszą ruch z S11, słyszą pociągi i ruch na ul. Obornickiej. Inwestor wskazał, że układ wprowadzania wahadła na bocznicę przebiega płynnie i planowane jest 2-6 wahadeł na dobę i być może odbywać się będzie to również w nocy. Na bocznicy pociągi poruszają cię z prędkością 2-3 km/h. Pociąg będzie miał 36 wagonów. Na trakcji pociąg będzie poruszał się z normalną prędkością. Mieszkanka zaznaczyła, że mieszkańcy nie chcą kolejnego źródła hałasu w postaci rozbudowy trakcji linii kolejowych i suwnic, które będą rozładowywały wagony i zaznaczyła, że ciężkie pociągi towarowe bardzo słychać w nocy i mieszkańcy nie będą się zgadzać na taką inwestycję. Inwestor zwrócił uwagę na to, że na wskazanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego według którego już teraz można wrobić praktycznie wszystko od

cementowni, po utylizację używanych samochodów. Mieszkanka odpowiedziała, że jeżeli plan mówi o możliwych uciążliwościach, to należy go zmienić odpowiednio do aktualnych potrzeb.
Mieszkaniec zaznaczył, że w obowiązującym planie duży teren od strony dogi ekspresowej jest przeznaczony pod tereny zieleni, a ma tam być bocznica łącznie z utwardzeniami i wskazał, że to inwestor powinien budować drogi, a nie gmina – zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych, a polityka finansowa oraz inwestycyjna gminy powinna zawierać takie rozwiązania.

Radna A. Ankiewicz wskazała, że inwestycja nie jest na całym omawianym terenie i na całym planie zagospodarowania, a jedynie od POZ-BRUK-u w stronę Golęczewa i Złotkowa, a nie w stronę Złotnik. Mieszkanka odpowiedziała, że generowany hałas będzie się niósł kilometrami.

Mieszkanka zapytała inwestora dlaczego tej inwestycji nie wybuduje pod swoim własnym domem? Poprosiła, aby inwestor tak postąpił, a ona wyrazi na to zgodę i dodała, że mieszkańcy mają prawo żyć w zrównoważonym środowisku, a obawia się, że dojdzie do poważniej degradacji gleb. Inwestor chce zrujnować ponad 100 ha pod swoją inwestycję, która oczywiście jest potrzebna, ale są potężne już zdegradowane tereny do wykorzystania w innej lokalizacji, np. okolice Konina.

Na pytanie dotyczące możliwości budowy ulicy równoległej do ul. Kochanowskiego NPP A. Serafin wyjaśniła okoliczności jej powstania, a radny M. Przybylski dodał, że w tym przypadku usuwany jest pewien błąd planistyczny i tak to należy interpretować i dodał, że droga musi być w jednolitym ciągu.

Mieszkaniec zapytał, czy koncepcja przetnie tereny zielone planowaną bocznicą? Skoro intencją wywołania planu było zajęcie się drogami, to może należy objąć zmianą same drogi, a nie tereny zielone. Inwestor przedstawił układ bocznicowy w przypadku decyzji o niewystępowania o zmianę zagospodarowania przestrzennego, zgodny z obecnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

NPP T. Lisowski zaznaczył, że gmina znajduje się w rejonie aglomeracji poznańskiej i zrobienie parku narodowego z omawianego terenu nie jest możliwe. Odpowiadając na argument zrównoważonego rozwoju odpowiedział, że polega on na tym, że w odpowiednim stopniu, zakresie i miejscach są zlokalizowane miejsca pod produkcję, przemysł i usługi z odpowiednią komunikacją. W odpowiednich miejscach jest produkcja rolnicza i tereny zielone. Błędnym myśleniem jest to, że na terenie gminy nic nie będzie się dziać poza przybywaniem nowych mieszkańców. Obecnie istniejący układ komunikacyjny, obszar chroniony i istniejący poligon narzucają sposób zagospodarowania przyległych terenów. Poza uporządkowaniem kwestii dróg i własności rowów gmina nie chce zmieniać przeznaczenia omawianego terenu. Tu nie ma mowy o innym przeznaczeniu terenu, jak ten który do tej pory jest.

Mieszkaniec zapytał inwestora co chciałby osiągnąć deklarowanym scaleniem działek? Inwestor odpowiedział, że nie musi scalać działek i przypomniał, że kupił siedem działek do których prowadzą drogi zgodnie z planem i chce dzisiaj kupić drogi od gminy za 10 mln zł. NPP T. Lisowski dodał, że nie chodzi o scalenie działek w sensie ewidencyjnym, a scalenie w sensie objęcia jedną inwestycją przez jednego właściciela.

Mieszkaniec zapytał, czy inwestor w związku z bliskością poligonu i istniejącą sytuacją przewiduje jakieś ruchy związane z transportami wojska? Inwestor odpowiedział, że nie planuje takich ruchów.

NPP A. Serafin dopytując o oczekiwania mieszkańców względem parkingu poinformowała, że gmina nie jest zainteresowana tym, żeby robić drogę tranzytową do ul. Obornickiej (mowa o drodze z Rokietnicy do Poznania) i przypomniała, że na jednej z poprzednich komisji radna zaproponowała parking, a NPP zaproponował skomunikowanie tego parkingu ze Złotnikami, a nie z górą. Mieszkanka (01:05:56) w odpowiedzi na tę informację powiedziała „super, bardzo dobrze" i poprosiła o to, aby ów parking był utrzymywany, ponieważ parking przy dworcu w Złotnikach nie jest oczyszczany i sprzątany ze względu na to, że stoją tam wraki. NPP A. Serafin zapewniła mieszkankę, że wszystko notuje i przekaże w odpowiednie miejsce. Pani Serafin przypomniała o tym, że zostały ogłoszone konsultacje, a obecne spotkanie, to ich pierwszy etap jeszcze przed wywołaniem planu. Jak już zostanie projekt planu sporządzony, to również jest planowane przekonsultowanie z mieszkańcami rozwiązań zawartych w planie. Uwagi mieszkańców są jak najbardziej słuszne, bo nikt nie zna swojej okolicy tak bardzo jak mieszkańcy. NPP intuicyjne czuje, żeby nie robić połączenia parkingu przy ul. Kochanowskiego z górą, bo nie chodzi o to, żeby mieszkańcom przeprowadzić tranzyt przez osiedle. Pani Serafin dodała, że wie o zgłaszanych przez mieszkańców tego, że byliby zainteresowani parkingiem, aby jadąc PKM mieli gdzie zostawić samochód.

Mieszkanka zapytała jak gmina chce zabezpieczyć komunikację dla mieszkańców, tereny zielone, stawy i zwierzęta z terenu na którym ma powstać inwestycja? NPP A. Serafin odpowiedziała, że inwestor wystąpił z wnioskiem tylko i wyłącznie o tę część powyżej S11, a NPP jako pracownicy urzędu zasugerowali wójtowi, że należałoby zastanowić się nad kwestią uregulowania w mpzp spraw związanych z komunikacją między ul. Kochanowskiego, a ulicą Staro-sobocką i aktualną ul. Sobocką i mogących wyłączyć potencjalny tranzyt. NPP chce zastanowić się z drogowcami nad tym jak zorganizować układ komunikacyjny, aby nie było tranzytu przez osiedle. A. Serafin zaznaczyła, że NPP czeka na uwagi i sugestie mieszkańców.

Na pytanie mieszkanki o tereny zielone radny G. Słowiński przypomniał, że mieszkańcy osiedla złożyli do ówczesnego projektu planu studium uwagę, żeby cały wskazany teren uwzględnić jako teren zielony ze względu na tereny podmokłe i cieki wodne, ponieważ nie będzie tam praktycznie nigdy żadnego przemysłu.

Mieszkaniec zapytał czy masy ziemno-betonowe znajdujące się na działce 94/15 powstałe w wyniku budowy ul. Kochanowskiego będą uprzątnięte przez gminę? Było to zgłoszone do urzędu. NPP A. Serafin zapewniła, że w raporcie przygotowanym po konsultacjach zdanie mieszkańca na pewno będzie wyartykułowane.

Mieszkaniec zapytał pracowników urzędu co ich zdaniem jest korzystniejsze dla mieszkańców: stary plan, czy nowa propozycja inwestora? NPP A. Serafin odpowiedziała, że nie jest w stanie tego określić, plany są od siebie różne i przypomniała, że omawiana sytuacja nie jest pierwszą w gminie przypominając sprzedaż terenów pod inwestycję Mercedesa. A. Serafin zaznaczyła, że z pewnością urząd wystąpi do KOWR z zapytaniem pisemnym jaka jest ich opinia na temat zmiany przeznaczenia terenu, który aktualnie jest w ich władaniu na tereny zielone i wskazała, że z pewnością to, co proponuje inwestor jest mniej uciążliwe od tego, co jest w tej chwili dopuszczone w planie. NPP T.

Lisowski dodał, że chcąc odpowiedzieć na pytanie mieszkańca, to zmiana planu jest korzystniejsza, bo łatwiej rozmawia się z jednym inwestorem, niż z kilkoma.

Mieszkaniec przypomniał, że została pokazana prezentacja mówiąca o tym ile gmina zarobi i zapytał co będą z tego mieli mieszkańcy ul. Kochanowskiego, bo jak na razie bilans wychodzi trochę niekorzystnie. NPP A. Serafin odpowiedziała, że przeznaczenie w planie miejscowym nie determinuje wykorzystania. Wartość dodana, to wzrost dochodów dla gminy, czyli rozwój i szybsze inwestycje również na terenie Złotnik.

Mieszkaniec zapytał, czy ul. Kochanowskiego ma być przewidziana jako ulica ślepa, czy to co jest drogą gruntową i łączy się z ul. Sobocką będzie realizowane? NPP A. Serafin odpowiedziała, że w aktualnie obowiązującym planie jest obsługa komunikacyjna do ul. Sobockiej i dodała, że nad zmianą tego układu komunikacyjnego gmina będzie pracować wspólnie z mieszkańcami i po wypracowaniu zaproponuje radzie gminy do uchwalenia. Gmina widzi problem ewentualnego tranzytu i jak najbardziej chciałaby wypracować jak ten układ komunikacyjny ma wyglądać. Gmina chce wyeliminować tranzyt zmieniając istniejący plan. NPP A. Serafin wskazała, że wydaje się jej, że ul. Kochanowskiego będzie można dojechać co najmniej do parkingu przy stacji kolejowej. Mieszkaniec wyraził swoją obawę wzmożonym ruchem samochodów osobowych pracowników dojeżdżających do zakładu za pośrednictwem wskazanej drogi. NPP A. Serafin odpowiedziała, że mogłoby tak być w ramach obowiązującego planu, może tam powstać droga i dodała, że na omawianym terenie nie jest planowana żadna inwestycja drogowa.

Mieszkaniec zapytał czy powstał raport dotyczący wzmożenia ruchu na ul. Kochanowskiego i na osiedlu? NPP A. Serafin odpowiedziała, że gmina nie przewiduje wzmożenia ruchu na ul. Kochanowskiego. Mieszkaniec zapytał o ile wzrośnie i jakie jest potencjalne ryzyko wzrostu ruchu samochodowego przy połączeniu ulic? A. Serafin odpowiedziała, że gmina planuje tam uspokojenie ruchu, a nie wprowadzenie ruchu i po raz kolejny zaprosiła mieszkańców do konsultacji.

Mieszkaniec zapytał na podstawie jakiego opracowania i jakich danych powstały kalkulacje zysku dla gminy? NPP A. Lankiewicz odpowiedziała, że referat posiłkował się danymi z referatu budowlano-inwestycyjnego. Podane ceny są cenami orientacyjnymi podanymi na podstawie ostatnich postępowań. Są to szacunki.

Mieszkaniec zaznaczył, aby przy określaniu zysków i strat inwestycji, gmina i planista wzięli pod uwagę koszty spowodowane przez to przedsięwzięcie jakie gmina będzie musiała ponieść, żeby zniwelować uciążliwość komunikacyjną i dodał, że to będą olbrzymie koszty.

Radna A. Ankiewicz przypomniała wypowiedź mieszkanki o tym, że gmina nie robi nic, aby wydzielić kolejne dogi wzdłuż ul. Kochanowskiego. Radna zaznaczyła, że przecież takie dogi oznaczają kolejne samochody i zadała pytanie: jak można dziś zbadać ruch potencjalnej inwestycji jeśli trzeba byłoby wziąć również pod uwagę potencjalnych przyszłych mieszkańców nowo powstałych działek? Radna oznajmiła, że na omawianym terenie jest już obowiązujący plan. Plan ten jest pod aktywizację gospodarczą bardzo szeroko rozumianą na której mogą powstać m. in: magazyny, ubojnie, cementownie. Plan jest z 2015 roku i mieszkańcy jeśli chcą, to radni mogą go nie zmienić, lub można

nowy plan wywołać i nanieść pewne zmiany np. wziąć od KOWR niewielki kawałek za odszkodowanie i nanieść na plan pas zieleni od ul. Kochanowskiego.

*W tym miejscu wiele wypowiedzi jednocześnie 01:51:10.*

Radny M. Przybylski w podsumowaniu zaznaczył, że w usłyszanych wypowiedziach dominuje pogląd czy zmieniać plan już istniejący, czy jednak go nie zmieniać. Oczywiście można zmienić i to na lepszy plan. Po to właśnie zwołane zostało odbywające się spotkanie. Radny rozumie, że gmina wycofała się już z części rzeczy, które były w projekcie planu i to jest dobre, bo wskazuje na to, że jest jakaś przestrzeń do kompromisu i ustaleń, które byłyby korzystne zarówno dla mieszkańców jak i dla inwestora. Radny oznajmił, że gdyby kilka lat temu w studium zrobiono bufor zieleni o którym tak często się teraz mówi, to rozmowa byłaby obecnie w innym punkcie. Teraz studium jest w procedurze i idzie swoim torem i przy wywołaniu plan również pójdzie swoim torem. Radny uważa, że strefę zieloną należy zrobić nie tylko na potencjalnie nowym planie, ale należy również przeprowadzić tę zmianę w studium. Ona musi być trwała i zabezpieczać interesy mieszkańców w przypadku ewentualnego spadku wartości nieruchomości lub trudności z jej odsprzedażą. Radny złożył obietnicę mieszkańcom, że będzie pilnował tej sprawy, bo w tej chwili jest to absolutny priorytet i wyraził nadzieję, że radni wysłuchali intencję zgromadzonych na sali mieszkańców, która jego zdaniem oddaje intencję całego regionu omawianego na spotkaniu. Radny dodał, że jego zdaniem spotkanie było wartościowe, korzystne i jest z niego zadowolony.

NPP A. Serafin zaprosiła mieszkańców do punktu konsultacyjnego i do składania uwag oraz opinii. Radny M. Przybylski dodał, że mieszkańcy będą mogli również w stosownym czasie złożyć uwagi do studium i do planu. Uwagi te z formalnego punktu widzenia są bardziej istotne niż konsultacje, ponieważ muszą być one procedowane.

NPP A. Serafin poprosiła mieszkańców, aby po wywołaniu zmiany planu złożyli formalne wnioski jeśli chcieliby, aby jakieś przeznaczenie terenu zostało zmienione lub coś zostało w planie doprecyzowane.

Radny G. Słowiński poinformował, że jeżeli plan faktycznie zostanie wywołany, to do wniosków i do uwag będzie zorganizowane dedykowane spotkanie dla mieszkańców.

Ad. 6 - 8.
Na tym posiedzenie zakończono.

Protokółowała: Przewodnicząca:

Justyna Krawczyk 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); ok 4 mln zł

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



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 systemu 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.).