

Protokół nr 5/2011
z posiedzenia Komisji Komunalnej
Rady Miasta Luboń
z dnia 14 lutego 2011 roku.

Obecność zgodnie z listą obecności [zał. nr. 1]

Porządek posiedzenia

Wydanie opinii w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- 1) Lasek – rejon ul. Poznańskiej
- 2) Lasek – Południe
- 3) Żabikowo – Północ
- 4) Przyjęcie protokołów z III i IV posiedzenia komisji

Przebieg posiedzenia

Ad.1

Kierownik Prałat przedstawił mapy oraz przebieg prac nad tworzeniem planu Lasek – rejon Poznańskiej, oraz przybliżył procedury związane z jego uchwaleniem a w szczególności w kwestii podziału i scalania działek. Zebranych przedstawiono 11 uwag mieszkańców do planu po I wyłożeniu oraz 51 uwag po II wyłożeniu planu, które to zostały odrzucone. Pan Prałat podsumował, że formalnie na dzień dzisiejszy udział społeczeństwa w pracach nad planem zakończył się.

Następnie przewodniczący komisji, **pan Bielawski** otworzył i dyskusję z udziałem mieszkańców

Burmistrz Walny wyjaśnił zebranych, że prace związane z planami zagospodarowania przestrzennego są wynikiem wcześniejszej analizy (w roku 2007) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń, które przede wszystkim miało na celu ograniczenie zabudowy mieszkaniowej z powodu nadmiernego zagęszczenia Lubonia. Natomiast - miało na celu zwiększenie terenów zielonych oraz pod działalność gospodarczą. Plan ma również za zadanie odsunąć w czasie ewentualne inwestycje na tym terenie chociażby do chwili jego odpowiedniego uzbrojenia . Na koniec pan Walny złożył oficjalną deklarację mieszkańcom, że za 4 lata plan można znowelizować i uwzględnić ewentualne życzenia właścicieli gruntów – szczególnie pod względem zamiany terenów zielonych na tereny usługowe. Pan Walny motywował, że uchwalenie planu zapobiegnie chaosowi budowlanemu a działki rezydencjonalne będą bardzo atrakcyjne cenowo. Zapewnił również, że przeprowadzenie tego planu nie blokuje prowadzenia dotychczasowej działalności na tym terenie (w podtekście – działalności rolniczej)

Przewodniczący Bielawski wyraził wątpliwość, że bezzasadne jest uchwalanie teraz planu skoro zakładamy i deklarujemy jego zmianę.

Burmistrz Walny odpowiada, że uchwalony plan uniemożliwi chaotyczną zabudowę na tym terenie.

Radny Samulczyk zapytał czy przy zmianie planu będzie można odstąpić od projektowanych działek o powierzchni 2 tys./m kw. I wydzielić mniejsze – ok. 1,2 tys./kw. Zwrócił się z zapytaniem do właścicieli, czy jeśli będzie taka wola Urzędu by tą zmianę do planu wprowadzić – czy zgadzają się na uchwalenie tego planu.

Burmistrz Walny odpowiedział, że jest to możliwe, jednak należy zdać sobie sprawę z konsekwencji tego działania. W sensie nadmiernego zagęszczenia miasta a co za tym idzie zapewnienia odpowiedniej infrastruktury – jak drogi, kanalizacja oraz wydatki na przedszkola i szkoły, nie jest to wskazane.

Pan Janusz Stachowiak – właściciel gruntu zapytał, że skoro budżet miasta jest niedofinansowany - czy będzie go stać na wykupie terenów prywatnych pod tereny zielone, przewidzianych w planie.

Burmistrz Walny odpowiada, że biorąc pod uwagę Wieloletni Plan Finansowy to „bilans zysków i strat jest na plusie. Koszty związane z ewentualną zmianą planu wg. uwag mieszkańców i tak są o wiele mniejsze niż np. dwie – źle wydane decyzje o zabudowie”.

Pani Pietruszyńska zapytała czy drogi na terenach objętych planem muszą być przeprowadzone po przekątnej a nie mogą być naturalnie przeprowadzone równolegle – zgodnie z istniejącymi granicami.

Kierownik Prałat – odpowiada, że zostawienie naturalnych granic działek spowoduje konflikty sąsiedzkie z powodu konieczności w przyszłości odsprzedania swoich gruntów na rzecz zabudowy ulic.

Pani Elżbieta Mizerka-Szmyt zgłosiła wątpliwość, co do dzielenia gruntu na tak duże działki (2,5 tys.) z powodu słabej koniunktury na rynku na tego typu nieruchomości. Zapytała czy można zatrzymać realizację tego planu i wprowadzić teraz zmiany w Studium i dopiero wtedy zakończyć plan.

Burmistrz Walny – *„należy uchwalić plan teraz by zapobiec wydawaniu pozwoleń budowlanych bez planu”*

Przewodniczący Bielawski zapytał o konsekwencje prawne w razie uchylecia planu oraz czy niemożna było umniejszyć obszar planu o grunty sporne.

Kier. Prałat odpowiada, że byłby to precedens, Wojewoda nie wyrazi na to zgody, poza tym ograniczenie terenu pod plan ogranicza również inne działania np. Enei

Pan Józef Kita skarżył się na brak informacji o wyłożeniu projektu, przy tak małej ilości ludzi zainteresowanych bezpośrednio, Urząd powinien powiadomić ich osobiście.

Radny Kędra zwrócił uwagę właścicielom, że żądanie zmniejszenia działek na mniejsze, też rodzi pewne konsekwencję – jak konieczność wytyczenia dodatkowych dróg lub rezerwy na zieleń.

Właściciele gruntu wspólnie wyrażali niechęć do planu określając go postkomunistycznym oraz że czują się ograbieni z własności., oraz że Urząd działa wbrew woli oraz na szkodę interesów mieszkańców.

Radny Samulczyk tłumaczył obecnym, że ich uwagi będą uwzględniane przy opracowaniu nowego studium.

Pan Paweł Anioła (rolnik) zapytał czy przy zmianie studium Urząd przewiduje odstąpienie od procesu scaleń i podziałów

Burmistrz Walny odpowiada, że taka możliwość jest.

Pan Paweł Anioła stwierdził, że był wprowadzony przez urzędnika w błąd, gdy się informował w sprawie planu – nikt mu nie powiedział, że przewiduje się na jego gruncie proces scalania i

podziałów. Wyraził obawę, że proces scalania będzie krzywdzący, że może otrzymać gorsze grunty np. pod liniami wysokiego napięcia. Proces scalania i podziałów zablokuje również księgi wieczyste, co uniemożliwi właścicielowi np. zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Obowiązek uzbrojenia tego terenu jest po stronie miasta, które będzie się musiało potężnie zadłużyć by to zrealizować. Po zatem, by proces zaistniał właściciele gruntu muszą wśród siebie wyłonić komisję, – na której powstanie, nie ma woli właścicieli. Mieszkańcy – długoletni sąsiedzi ,poprzez proces mogą się na zawsze skłócić. Opłaty adjacencckie będą obliczane z całego areálu a nie tylko z działki sprzedawanej. W konsekwencji rolnik, by udźwignąć koszty owych opłat będzie zmuszony pozbyć się ziemi. Pan Anioła podsumował, że jest to zamach na własność.

Burmistrz Walny zgodził się, że proces scalania i podziałów jest trudny, jednak nie podziela obaw dot. kumulacji kosztów.

Radny Kędra zaproponował by jednak wstrzymać się z uchwaleniem tego planu do czasu uwzględnienia uwag właścicieli.

Burmistrz Walny samo studium nie powstrzyma właściciela gruntu do pobudowania, czego mu się zechce. (w podtekście zabudowy wielorodzinnej)

Radna Nyćkowiak-Filus nie zapoznała się z uwagami mieszkańców, co do planów, dlatego wyraziła niezasadność głosowania.

Przystąpiono do głosowania nad pozytywnym zaopiniowaniem projektu planu zagospodarowania przestrzennego Lasek – Poznańska

Przebieg głosowania:

Za – 0 głosów

Przeciw – 5

Wstrzymało się – 3

Komisja nie wydała pozytywnej opinii

Radny Samulczyk zapytał mieszkańców, czy obietnica burmistrza dotycząca odstąpienia od scaleń i podziałów im wystarczy? Jeśli tak to Rada będzie mogła przyjąć na sesji uchwałę w obecnym kształcie. Natomiast **Przewodniczący Bielawski**, zaproponował by mieszkańcy przedstawili pisemnie swoje stanowisko przed sesją.

Ad 2.

Kierownik Prałat przedstawił mapy oraz przebieg prac nad tworzeniem planu Lasek – rejon Południe. Po uwzględnieniu uwag radnych i mieszkańców plan został powtórnie wyłożony i wtedy nie było już do niego wniesionej żadnej uwagi

Przystąpiono do głosowania nad pozytywnym zaopiniowaniem projektu planu zagospodarowania przestrzennego Lasek – Południe

Przebieg głosowania:

Za – 5 głosów

Przeciw – 0

Wstrzymało się – 3

Komisja wydała pozytywną opinie.

Ad 3.

Kierownik Prałat przedstawił mapy oraz przebieg prac nad tworzeniem planu Żabikowo – Północ. Po ostatnim wyłożeniu wniesiono trzy uwagi, które zostały rozstrzygnięte negatywnie.

Przebieg głosowania:

Za – 8 głosów

Przeciw – 0

Wstrzymało się – 0

Komisja wydała pozytywną opinię.

Ad 4.

Przyjęcie protokołu z III posiedzenia komisji

Przebieg głosowania:

Za – 7 głosów

Przeciw – 0

Wstrzymało się – 1

Przyjęcie protokołu z IV posiedzenia komisji

Przebieg głosowania:

Za – 7 głosów

Przeciw – 0

Wstrzymało się – 1

Sekretarz

Przewodniczący Komisji