



BURMISTRZ MIASTA LUBOŃ

WPRIÓŚ.152.1.2023

Luboń, dnia 07.02.2024r.



w imieniu mieszkańców osiedla
zawartego między ulicami:
Zielona, Szafirowa, Różana, Złota
w Luboniu

Odnosząc się do podniesionych w petycji z dnia 15 listopada 2023 r. (wpływ do Urzędu Miasta Luboń dnia 17 listopada 2023 r.) kwestii:

1. teren niezagospodarowany między ul. Graniczną a ul. Przy Autostradzie stanowi własność prywatną, zatem decyzja o jego grodzeniu należy do właściciela gruntu. Przedmiotowa nieruchomość nie stanowi publicznego, ogólnodostępnego terenu zieleni ani szkolnego parkingu, który Miasto mogłoby zagospodarować zgodnie z wolą okolicznych mieszkańców. Pragniemy zwrócić uwagę, że Państwa propozycja dotycząca dostępu do terenu prywatnego, czy też stworzenia parkingu dla samochodów rodziców dowożących dzieci do szkoły i przedszkola wymaga zgody właściciela nieruchomości. Miasto Luboń nie ma wpływu na możliwość korzystania przez Państwa z tego terenu na dotychczasowych warunkach. Należy jednocześnie zauważyć, że sposób zagospodarowania terenu zależy od planów inwestycyjnych właściciela gruntu, które muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

2. na przedmiotowym terenie obowiązuje zmiana MPZP „Żabikowo Północ”¹, zgodnie z którą nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę usługową (oznaczenie 5U na rysunku planu). Podobnie w poprzednio obowiązującym MPZP „Żabikowo Północ”² przedmiotowy teren przeznaczony był pod teren zabudowy usługowej (oznaczenie 5U na rysunku planu). Natomiast

¹ zatwierdzony uchwałą nr XVIII/145/2020 Rady Miasta Luboń z dnia 23 stycznia 2020 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wlkp dnia 5 lutego 2020 r. poz. 1327

² zatwierdzony uchwałą nr VIII/38/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wlkp dnia 30 maja 2011 r., nr 151, poz. 2447

we wcześniej obowiązującym MPZP „Żabikowo Północ”³, teren ten przeznaczony był pod realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (funkcja podstawowa), zaś dopuszczone było przeznaczenie pod obiekty transportu drogowego oraz obiekty sprzedaży, napraw i obsługi (w tym mycia) pojazdów mechanicznych (oznaczenie 41P,E na rysunku planu). Ponadto nadmieniamy, że już od lat 90-tych teren ten przeznaczony był pod działalność gospodarczą, zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń⁴ (oznaczenie C49AG na rysunku planu).

Ograniczone możliwości finansowe Miasta Luboń oraz ryzyko roszczeń odszkodowawczych w przypadku znaczących zmian przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego utrudniają tzw. „władztwo planistyczne”, a co za tym idzie gospodarowanie przestrzenią w mieście, zgodnie z różnorodnymi oczekiwaniami mieszkańców. W aktualnym stanie prawnym zmiana przeznaczenia przedmiotowego terenu na proponowany przez Państwa teren sportu i rekreacji wiązałaby się nie tylko z koniecznością wykupu tego terenu przez Miasto, ale również z wypłatą odszkodowania za spadek wartości nieruchomości. Inną kwestią jest zainteresowanie potencjalnego inwestora realizacją takiego obiektu jak boisko sportowe, czy też kort tenisowy w ramach dopuszczonych na tym terenie usług.

3. z ustaleń obowiązującego MPZP wynika również docelowa szerokość pasa drogowego określana liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej. Zgodnie z obowiązującym MPZP ul. Graniczna na całej długości ma szerokość 15m. Zawężenie pasa drogowego, na które Państwo wskazują, do szerokości ok. 8m wynika ze stanu prawnego nieruchomości. Aktualna szerokość jest wystarczająca dla drogi dwukierunkowej. Uregulowanie pasa drogowego ul. Granicznej na wysokości przedmiotowej nieruchomości zgodnie z obowiązującym MPZP, byłoby możliwe w przypadku złożenia przez właściciela tej nieruchomości stosownego wniosku o jej podział geodezyjny. Jeśli przedmiotowy wniosek nie zostanie złożony, Miasto Luboń z urzędu ureguje własność pasa drogowego w momencie wykonania pełnego uzbrojenia w ul. Granicznej i w przypadku podjęcia decyzji o budowie przedmiotowej drogi. Należy przy tym podkreślić, że realizacja budowy drogi bez uprzedniego uzbrojenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej byłaby decyzją nieracjonalną i z punktu widzenia ekonomicznego - niegospodarną.

4. w obowiązującym wieloletnim planie rozwoju i modernizacji Spółki Aquanet zapisane zostało zadanie 5-02-13-109-1 Luboń - kanalizacja sanitarna w ulicach: Poniatowskiego, Cmentarnej, Zielonej i Granicznej oraz zadanie 3-02-15-169-1 Luboń - sieć wodociągowa w ul. Granicznej. Dokumentacja do powyższych zadań została zakończona we wrześniu 2023 r. Aktualnie Aquanet planuje złożyć wniosek o dofinansowanie ww. zadań z Funduszu Europejskiego na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FENIKS). W zależności od otrzymanego dofinansowania, rozpoczęcie robót planowane jest na 2024 r.

Nadmieniamy, że Państwa wniosek dotyczący „*przyjęcia w bliskim terminie uzbrojenia i budowy drogi i chodników + parkingu w ul. Granicznej (ujęcia tego w planie Budżetu miasta na 2024r.)*” zostanie zarejestrowany i przedstawiony do rozpatrzenia na posiedzeniu Komisji

³ zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/183/2005 Rady Miasta Luboń z dnia 21 lipca 2005 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wlkp dnia 2 września 2005 r. nr 135, poz. 3784

⁴ zatwierdzony uchwałą nr LXXIII/166/94 Rady Miejskiej Lubonia z dnia 11 maja 1994r. (Dz. U. z 12 lipca 1994 r. nr 12, poz. 116), wszedł w życie z dniem 12 lipca 1994r.

Rozwoju i Infrastruktury Rady Miasta Luboń, na którym będą analizowane zadania inwestycyjne na kolejne lata.

5. wskazana przez Państwa nieruchomość nie jest terenem ogólnodostępnym, a Miasto nie ma wiedzy o zasadach korzystania z niego przez Państwa. Nie ma możliwości, bez ingerencji w prawo własności właściciela nieruchomości, „zadbania o dobro mieszkańców” Państwa osiedla.

6. troska o komfort życia mieszkańców całego Lubonia jest jednym z celów władzy samorządowej. Duża liczba mieszkańców Lubonia skoncentrowana na niewielkiej powierzchni Miasta przekłada się na jeden z wyższych w Polsce wskaźników gęstości zaludnienia. „Sypialniany charakter” miasta, w większości zajętego przez zabudowę mieszkaniową, z ograniczoną liczbą ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, może wpływać na negatywny odbiór społeczny przestrzeni miejskiej. Mając świadomość powyższego, Miasto dąży do podniesienia jakości i atrakcyjności istniejących terenów publicznych, a w miarę możliwości prawnych i budżetowych, do tworzenia nowych miejsc rekreacji i wypoczynku.

Tym samym, obiektywnie rzecz biorąc, ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu oraz kwestie własnościowe, nie ma możliwości równomiernego rozlokowania terenów sportu i rekreacji w mieście.

Poprawa jakości życia w mieście realizowana jest poprzez działania modernizacyjne ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, a także poprzez realizację nowych inwestycji. Zieleni miejska jest jednym z kluczowych elementów polityki Miasta. Z każdym rokiem w Luboniu przybywa terenów zieleni, a Miasto sukcesywnie dokłada wszelkich starań, aby jakość istniejących oraz powierzchnia nowych terenów zieleni stale wzrastała. Ze względu na duże zagęszczenie terenów zabudowanych, ilość i jakość parków, skwerów, zieleńców oraz innych terenów zieleni pełni istotną funkcję krajobrazową, jako enklawy zieleni w zurbanizowanej przestrzeni miejskiej. Celem Miasta jest kształtowanie terenów zieleni jako „zielonego szkieletu” w strukturze przestrzennej Miasta w celu umożliwienia migracji różnorodnych gatunków zwierząt między obszarami o największej bioróżnorodności i walorach przyrodniczych.

Pragniemy zwrócić uwagę, że niedaleko od Państwa nieruchomości istnieje możliwość skorzystania z największego terenu publicznego jakim jest Park Papieski, który cieszy się ogromną popularnością wśród mieszkańców, w którym z roku na rok, przybywa zarówno nowych nasadzeń roślin, jak i elementów infrastruktury sportowo - rekreacyjnej. Podkreślenia wymaga, że w samym Parku Papieskim, od początku istnienia posadzono, jak dotąd, prawie 1300 szt. drzew, co roku wysiewana jest łąka kwietna i planuje się jego dalsze zagospodarowanie zielenią. W ostatnim czasie w Parku zrealizowano skate-park, zaś obecnie planuje się zmodernizowanie elementów placu zabaw i zwiększenie jego dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. Właściciele psów mogą skorzystać wraz z pupilami z ogrodzonego i wyposażonego wybiegu dla psów, zlokalizowanego na terenie Parku Papieskiego. Podkreślenia wymaga, że dbając o wspólne dobro, jakim bez wątpienia jest przestrzeń publiczną, należy pamiętać o obowiązku sprzątania po swoich zwierzętach i ochrony przed zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do użytku publicznego, co wynika wprost z obowiązujących przepisów

prawa, w tym z Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Luboń⁵.

Oprócz Parku Papieskiego mogą Państwo skorzystać z parku wzdłuż Strumienia Junikowskiego o powierzchni ponad 2 ha, znajdującego się po drugiej stronie ul. Unijnej, a także z Szacht zlokalizowanych na terenie Miasta Poznania. W planach jest także realizacja parku kieszonkowego na skrzyżowaniu ul. Kościuszki z ul. Poniatowskiego, a także stworzenie Parku „Nowe Ogrody” w rejonie ul. Fabrycznej.

Miasto dba o modernizację oraz realizację nowych placów zabaw, ścieżek rowerowych oraz terenów zieleni. Zwracamy uwagę na fakt, iż w 2018 r. oddano do użytku jeden z najnowocześniejszych i największych placów zabaw w mieście, zlokalizowany w odległości zaledwie 300m od Państwa nieruchomości przy ul. Kołłątaja. Ponadto, w Państwa sąsiedztwie, w odległości zaledwie 200m, znajduje się teren zieleni na pl. Bojanowskiego, a także teren rodzinnych ogrodów działkowych ROD „Chemik”, który wraz z innymi terenami ogrodów działkowych stanowi ważny element systemu przyrodniczego Miasta.

Z oczywistych względów największe zapotrzebowanie na tereny przestrzeni publicznych, w tym place zabaw jest odczuwalne wśród mieszkańców terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy jednak podkreślić, że większość ze wskazanych przez Państwa placów zabaw zrealizowana została jako kompleksowe założenia inwestycyjne w ramach budowy zespołu osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. Państwo, jako właściciele budynków mieszkalnych jednorodzinnych, posiadają własne ogrody, z których mogą korzystać i które mogą zagospodarować na cele rekreacyjne, w przeciwieństwie do właścicieli budynków wielorodzinnych.

7. w zakresie poprawy dostępności do terenów zielonych Miasto modernizuje istniejące i tworzy nowe ciągi piesze i rowerowe, które oprócz usprawnienia komunikacji publicznej służą jako łącznik najatrakcyjniejszych terenów rekreacyjnych w mieście i okolicy. Niewielka rozległość przestrzenna Lubonia sprzyja użytkowaniu roweru, co przyczynia się w konsekwencji do lepszej kondycji jego mieszkańców. Miasto zachęca mieszkańców do korzystania z publicznego transportu, który przyczynia się do poprawy jakości środowiska w mieście i minimalizuje liczbę samochodów na drogach.

8. kwestia realizacji połączenia drogowego z północną częścią Miasta, położoną za autostradą A2, przewidziana jest w długofalowych planach inwestycyjnych Miasta. Ze względu na ograniczone możliwości finansowe Miasta oraz konieczność porozumienia z Miastem Poznań i Spółką zarządzającą autostradą A2, koszty takiej inwestycji, bez wsparcia zewnętrznego, aktualnie nie są możliwe do udźwignięcia przez budżet Miasta.

9. podkreślenia wymaga fakt, iż Miasto dokłada wszelkich starań, aby w urządzenie terenów zieleni zaangażować również mieszkańców, co sprzyja pogłębianiu integracji społecznej i budowaniu silnej więzi lokalnej. Władze wspierają i promują inicjatywy społeczne w tym zakresie np. poprzez organizację konkursu pt. „Wspólna Grządka”, w którym nagrodą jest zagospodarowanie terenów zielenią razem z mieszkańcami. Popierając inicjatywy mieszkańców w zakresie dbania o nasze Miasto, pragniemy podkreślić, że nasadzone przez Państwa drzewa zostały posadzone na gruncie, który nie stanowi Państwa własności, ani własności Miasta, zatem należy liczyć się z możliwością ich usunięcia przez właściciela gruntu, jeśli będą kolidowały z jego

⁵ przyjęty uchwałą nr XVII/104/2016 Rady Miasta Luboń z dnia 4 lutego 2016 r.

planami inwestycyjnymi.

10. jak już wyjaśniano wyżej, Miasto nie ma wpływu na plany inwestycyjne właściciela nieruchomości, o ile są zgodne z przepisami obowiązującego prawa. Propozycja nieograniczonego dostępu do prywatnego terenu winna być zatem kierowana do jego właściciela. Należy zaznaczyć, że w obecnej sytuacji finansowej Miasto Luboń nie zamierza wykupić przedmiotowej nieruchomości, co wiąże się z faktem, że nie planujemy realizacji żadnego celu publicznego na tym terenie, więc decyzja o wykupie działki byłaby bezzasadna. Do realizacji wskazanej przez Państwa propozycji wymagana byłaby zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co rodziłoby konsekwencje opisane w punkcie 2.

11. należy zauważyć, że skoncentrowanie różnorodnych funkcji usługowych (administracyjnej, oświatowej, sakralnej, usługowej, zdrowotnej) wokół niewielkiej, historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej jaką jest pl. Edmunda Bojanowskiego może rodzić niedogodności w dostępności miejsc postojowych. Zapisy MPZP dopuszczają na terenach dróg publicznych realizację miejsc postojowych – kwestią projektu budowlanego będzie w jakim zakresie zostaną zaprojektowane. Niewątpliwie, skumulowanie tak różnorodnych funkcji w centrum miasta ma swoje zalety, ale i wady. Jak już wyjaśniono powyżej znaczny stopień zagospodarowania przestrzeni w tej okolicy i brak terenów będących własnością miasta ogranicza możliwości rozwiązania tego problemu.

12. Odnośnie poruszonej w przedmiotowej petycji kwestii pory sesji i formy kontaktu Radnych z mieszkańcami pragniemy zwrócić uwagę, że w dniu 17 listopada 2023r. o godz. 12 odbyło się posiedzenie Komisji Rozwoju i Infrastruktury, a nie sesja Rady Miasta Luboń. Sesje Rady Miasta Luboń odbywają się zazwyczaj w przedostatni czwartek miesiąca o godz. 17:00, zaś informacje o planowanych sesjach zamieszczane są na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń ze stosownym wyprzedzeniem. Na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń, w Biuletynie Informacji Publicznej, w zakładce Rada Miasta, udostępniany jest harmonogram dyżurów radnych Rady Miasta Luboń – terminy, miejsca oraz telefony kontaktowe. Dyżury Radnych odbywają się w I i III poniedziałek miesiąca w godz. 16:00-18:00, z Przewodniczącą Rady Miasta można kontaktować się każdego dnia w godz. 11:00-17:00, co umożliwi utrzymanie bieżącego kontaktu z mieszkańcami.

W świetle powyższego, Burmistrz Miasta Luboń nie może spełnić żądań zawartych w niniejszej petycji.

BURMISTRZ MIASTA


Małgorzata Machalska

.....
(pieczęć imienna i podpis)

Otrzymują:

1. Adresat
2. Aa