

RAPORT Z PRZEPROWADZENIA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”

1. Podstawa prawna

Raport z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących aktu planowania przestrzennego sporządza się na podstawie art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2023r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), który stanowi:

„Przed przedstawieniem radzie gminy projektu aktu planowania przestrzennego opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji”.

2. Przedmiot konsultacji społecznych

Przedmiotem konsultacji społecznych był projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”, który opracowany został na podstawie uchwały nr IV/29/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 18 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo Centrum".

3. Sposób przeprowadzenia konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum” prowadzone były po raz pierwszy w terminie od dnia 28 kwietnia 2025 r. do 30 maja 2025 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu w terminie od dnia 28 kwietnia 2025 r. do 30 maja 2025 r.;
- 2) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 21 maja 2025 r. o godz. 17:00 w siedzibie Urzędu Miasta Luboń, w Sali Urzędu Stanu Cywilnego (parter), pl. Bojanowskiego 2, 62-030 Luboń;
- 3) geoankiety – link został zamieszczony w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych, na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Luboń <https://www.bip.lubon.pl> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/> ,

a także poinformowano o konsultacjach na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum” prowadzone były po raz drugi w terminie od dnia 7 listopada 2025 r. do 9 grudnia 2025 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu w terminie od dnia 7 listopada 2025 r. do 9 grudnia 2025 r.;
- 2) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 2 grudnia 2025 r. o godz. 16:30 w siedzibie Urzędu Miasta Luboń, w Sali Urzędu Stanu Cywilnego (parter), pl. Bojanowskiego 2, 62-030 Luboń;
- 3) geoankiety – link został zamieszczony w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych, na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Luboń <https://www.bip.lubon.pl> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/> ,

a także poinformowano o konsultacjach na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum” prowadzone były po raz trzeci w terminie od dnia 2 marca 2026 r. do 30 marca 2026 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu w terminie od dnia 2 marca 2026 r. do 30 marca 2026 r.;
- 2) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 10 marca 2026 r. o godz. 16:30 w siedzibie Urzędu Miasta Luboń, w Sali Urzędu Stanu Cywilnego (parter), pl. Bojanowskiego 2, 62-030 Luboń;
- 3) ankiety – link został zamieszczony w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych, na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Luboń <https://www.bip.lubon.pl> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/>,

a także poinformowano o konsultacjach na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych.

Zainteresowani mogli zapoznać się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”. Dokumentacja była dostępna do wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Luboń w godzinach pracy urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

4. Przebieg konsultacji społecznych

4.1. Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych

Pierwsze ogłoszenie Burmistrza Miasta Luboń o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum” ukazało się w dniu 28 kwietnia 2025 r. i zostało opublikowane:

- w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń,
- w prasie miejscowej - „Głos Wielkopolski”,
- przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń,

a także poinformowano o konsultacjach na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych.

Drugie ogłoszenie Burmistrza Miasta Luboń o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum” ukazało się w dniu 7 listopada 2025 r. i zostało opublikowane:

- w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń,
- w prasie miejscowej - „Głos Wielkopolski”,
- przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń,

a także poinformowano o konsultacjach na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych.

Trzecie ogłoszenie Burmistrza Miasta Luboń o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum” ukazało się w dniu 2 marca 2026 r. i zostało opublikowane:

- w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń,
- w prasie miejscowej - „Głos Wielkopolski”,
- przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń,

a także poinformowano o konsultacjach na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych.

4.2. Spotkanie otwarte

W dniu 21 maja 2025 r. o godz. 17:00 w siedzibie Urzędu Miasta Luboń, w Sali Urzędu Stanu Cywilnego (parter), pl. Bojanowskiego 2, 62-030 Luboń odbyło się pierwsze spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”.

Podczas spotkania otwartego obecni byli:

- Kierownik Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska Pani Anna Wieczorek – projektant planu,
- Główny specjalista Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska Pani Magdalena Domek – projektant planu,
- Główny specjalista Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska Pani Małgorzata Kasprzak – projektant planu,
- Radni, mieszkańcy miasta oraz inne osoby zainteresowane projektem.

Lista osób, które brały udział w spotkaniu znajduje się w dokumentacji prac planistycznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”.

Szczegółowy przebieg spotkania został nagrany za pomocą dyktafonu i opisany w protokole.

W dniu 2 grudnia 2025 r. o godz. 16:30 w siedzibie Urzędu Miasta Luboń, w Sali Urzędu Stanu Cywilnego (parter), pl. Bojanowskiego 2, 62-030 Luboń odbyło się drugie spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”.

Podczas spotkania otwartego obecni byli:

- Burmistrz Miasta Luboń Pani Małgorzata Machalska,
- Z-ca Burmistrza Miasta Luboń Pan Michał Popławski,
- Kierownik Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska Pani Anna Wieczorek – projektant planu,
- Główny specjalista Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska Pani Magdalena Domek – projektant planu,
- Główny specjalista Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska Pani Małgorzata Kasprzak – projektant planu,
- Radni, mieszkańcy miasta oraz inne osoby zainteresowane projektem.

Lista osób, które brały udział w spotkaniu znajduje się w dokumentacji prac planistycznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”.

Szczegółowy przebieg spotkania został nagrany za pomocą dyktafonu i opisany w protokole.

W dniu 10 marca 2026 r. o godz. 16:30 w siedzibie Urzędu Miasta Luboń, w Sali Urzędu Stanu Cywilnego (parter), pl. Bojanowskiego 2, 62-030 Luboń odbyło się trzecie spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”.

Podczas spotkania otwartego obecni byli:

- Burmistrz Miasta Luboń Pani Małgorzata Machalska,
- Z-ca Burmistrza Miasta Luboń Pan Piotr Izydorski,
- Kierownik Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska Pani Anna Wieczorek – projektant planu,
- Główny specjalista Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska Pani Magdalena Domek – projektant planu,
- Główny specjalista Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska Pani Małgorzata Kasprzak – projektant planu,
- Radni, mieszkańcy miasta oraz inne osoby zainteresowane projektem.

Lista osób, które brały udział w spotkaniu znajduje się w dokumentacji prac planistycznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”.

Szczegółowy przebieg spotkania został nagrany za pomocą dyktafonu i opisany w protokole.

4.3. Geoankieta / ankieta

Po raz pierwszy w terminie od dnia 28 kwietnia 2025 r. do 30 maja 2025 r. na stronie internetowej zainteresowani mogli wypełniać geoankietę dotyczącą projektu planu miejscowego, do której link został udostępniony na stronie internetowej <https://www.bip.lubon.pl> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/>. W trakcie trwania konsultacji społecznych wypełnionych zostało 12 geoankiet, przy czym 1 z geoankiet o tożsamej treści została złożona 6-cio krotnie. Wyniki geoankiet opisano w protokole.

Po raz drugi w terminie od dnia 7 listopada 2025 r. do 9 grudnia 2025 r. na stronie internetowej zainteresowani mogli wypełniać geoankietę dotyczącą projektu planu miejscowego, do której link został udostępniony na stronie internetowej <https://www.bip.lubon.pl> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/>. W trakcie trwania konsultacji społecznych wypełnione zostały 3 geoankiety. Wyniki geoankiet opisano w protokole.

Po raz trzeci w terminie od dnia 2 marca 2026 r. do 30 marca 2026 r. na stronie internetowej zainteresowani mogli wypełniać ankietę dotyczącą projektu planu miejscowego, do której link został udostępniony na stronie internetowej <https://www.bip.lubon.pl> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/>. W trakcie trwania konsultacji społecznych wypełniono 1 ankietę. Wyniki ankiety opisano w protokole.

4.4. Zbieranie uwag do projektu planu

Zainteresowani mogli składać uwagi na piśmie do Burmistrza Miasta Luboń z podaniem imienia i nazwiska albo nazwy oraz adresu zamieszkania albo siedziby oraz adresu poczty elektronicznej, jak również wskazaniem czy są właścicielami lub użytkownikami wieczystym nieruchomości objętej uwagą. Uwagi należało składać na piśmie w Urzędzie Miasta Luboń lub w formie elektronicznej na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, w szczególności pocztą elektroniczną na adres: office@lubon.pl. Organem właściwym do rozpatrzenia uwag był Burmistrz Miasta Luboń.

W trakcie trwania pierwszych konsultacji społecznych w terminie do dnia 30 maja 2025 r. wpłynęło 29 uwag, z czego 1 została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Luboń, 26 zostało częściowo uwzględnionych, zaś 2 zostały nieuwzględnione. Szczegółowe uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag zostało zamieszczone w uzasadnieniu wykazu uwag.

W trakcie trwania drugich konsultacji społecznych w terminie do dnia 9 grudnia 2025 r. wpłynęły 3 uwagi, z czego 2 zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Luboń, zaś 1 została nieuwzględniona. Szczegółowe uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag zostało zamieszczone w uzasadnieniu wykazu uwag.

W trakcie trwania trzecich konsultacji społecznych w terminie do dnia 30 marca 2026 r. wpłynęły 3 uwagi, które zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Luboń. Szczegółowe uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag zostało zamieszczone w uzasadnieniu wykazu uwag.

5. Załączniki do raportu z przeprowadzenia konsultacji społecznych

- 1) Wykazy uwag złożonych w trakcie trwania I, II, III konsultacji społecznych wraz z ich rozstrzygnięciem przez Burmistrza Miasta Luboń
- 2) Protokoły z I, II, III spotkania otwartego
- 3) Protokoły z I, II geoankiet oraz III ankiety

BURMISTRZ MIASTA



Małgorzata Machalska

.....
podpis Burmistrza Miasta Luboń

WYKAZ UWAG

**zgłoszonych do konsultowanego w dniach od 28 kwietnia 2025 r. do 30 maja 2025 r.
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”,
na podstawie uchwały nr IV/29/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 18 lipca 2024 r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	26.05.2025r.	Osoba fizyczna	ul. 11 Listopada 42	X		Dotyczy: sprzeciwu dotyczącego przesunięcia granicy działki
2.	29.05.2025r.	Osoba fizyczna	Obszar 32MN-U 11 Listopada na odcinku od ul. Szkolnej do ul. Jana Kilińskiego 11 Listopada 58 (dz.44/6); 11 Listopada 56 (dz.45/1); 11 Listopada (dz.45/3); 11 Listopada 54a (dz.47/1); 11 Listopada 54 (dz.50/6); 11 Listopada 52a (dz.50/2); 11 Listopada 52 (dz.51/5); 11 Listopada 50 (dz.52/4);	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy

Załącznik nr 1 do raportu z konsultacji społecznych

			11 Listopada 48 (dz.53); 11 Listopada 46 (dz.54/6); 11 Listopada 44 (dz.55/4); 11 Listopada 42 (dz.56/4); 11 Listopada 40 (dz.57/1); 11 Listopada 38 (dz.58/1); 11 Listopada 36 (dz.59/4); 11 Listopada 34 (dz.60/8); 11 Listopada 34a; 11 Listopada 32 (dz.61); 11 Listopada 30 (dz.62/4);			
			Obszar 33MN-U 11 Listopada na odcinku od ul Jana Kilińskiego do ul. Juliusza Słowackiego 11 Listopada 28 (dz.78); 11 Listopada 26 (dz.96); 11 Listopada 24 (dz.117); 11 Listopada 22 (dz.116); 11 Listopada 20 (dz.115); Słowackiego 18 (dz.210);	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
			Obszar 34MN-U 11 Listopada na odcinku od ul.	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy

Załącznik nr 1 do raportu z konsultacji społecznych

		<p>Juliusza Słowackiego do ul. Wisławy Szymborskiej</p> <p>Juliusza Słowackiego 17 (dz.201/3); 11 Listopada 18 (dz.201/3); 11 Listopada 16 (dz.141);</p>			
		<p>Obszar 11 MN 11 Listopada na odcinku od Wisławy Szymborskiej do Adama Mickiewicza</p> <p>Wisławy Szymborskiej (dz.143); 11 Listopada 12 ;</p>	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
		<p>Obszar 12MN-U 11 Listopada na odcinku od ul. Adama Mickiewicza do ul. Tadeusza Kościuszki</p> <p>Adama Mickiewicza 7 (dz.162); 11 Listopada 8 (dz.169); 11 Listopada 6 (dz.173/1); 11 Listopada 4</p>	X	X	
		<p>Obszar 10MN/U 11 Listopada na odcinku od ul.11 Listopada dz.194/1 do ul. Mikołaja Reja</p> <p>11 Listopada (dz.194/1); 11 Listopada 45 (dz.194/2); 11</p>	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy

Załącznik nr 1 do raportu z konsultacji społecznych

			Listopada 43 (dz. 195/1); 11 Listopada 41 (dz.196);			
			<p>Obszar 11MN/U 11 Listopada na odcinku od ul. Mikołaja Reja do ul. Jana Kasprowicza</p> <p>ul. Mikołaja Reja 2 (dz.243); 11 Listopada bez numeru (dz.244/2); 11 Listopada 37 (dz.244/4); 11 Listopada 35 (dz.245); 11 Listopada 33 (dz.246); 11 Listopada 31 a (dz.247/1); 11 Listopada 31 (dz.247/2); 11 Listopada 29 (dz.248); 11 Listopada 27 (dz.249); 11 Listopada 25 (dz.250); 11 Listopada 23 (dz.251);</p>	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
			<p>Obszar 12MN/U i 13MN/U 11 Listopada na odcinku od Jana Kasprowicza do ul. Wisławy Szymborskiej</p> <p>Jana Kasprowicza 28 (dz.1/6); 11 Listopada 21 (dz.1/7);</p>	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy

Załącznik nr 1 do raportu z konsultacji społecznych

			11 Listopada 19 (dz.2/2); 11 Listopada 17 (dz.3/2); 11 Listopada 15 (dz.4/1); Wisławy Szymborskiej 16 (dz.5/1);			
			Obszar 14MN/U 11 Listopada na odcinku od ul. Wisławy Szymborskiej do ul. Mieczysława Karłowicza Wisławy Szymborskiej 15 (dz.17/1); 11 Listopada 9 (dz.19/1); 11 Listopada 7 (dz.25/3); 11 Listopada 5 (dz.26/3); 11 Listopada 3a (dz.27/4); 11 Listopada 3 (dz.27/3);	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
3.	29.05.2025r.	Osoby fizyczne	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
4.	29.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
5.	29.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
6.	29.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
7.	29.05.2025r.	Osoby fizyczne	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy

Załącznik nr 1 do raportu z konsultacji społecznych

8.	29.05.2025r.	Andrzej Okupniak Radny Miasta Luboń	Obszar planu	X	X	Dotyczy: dopuszczenia dachów płaskich dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach 1MN – 50MN; niedopuszczenia możliwości realizacji łącznika nad terenem drogi publicznej 1KDD; przywrócenia połączenia drogi 7KDD z drogą 6KDD
9.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
10.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
11.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
12.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
13.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
14.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
15.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
16.	30.05.2025r.	Osoby fizyczne	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
17.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
18.	30.05.2025r.	Osoby fizyczne	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
19.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	dz. nr 116, ark. 6, obręb Żabikowo	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania
20.	30.05.2025r.	Osoby fizyczne	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
21.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2 oraz dz. 1/6, ark. 11, obręb Żabikowo	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy

Załącznik nr 1 do raportu z konsultacji społecznych

22.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
23.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
24.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	jak w uwadze nr 2	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania oraz przesunięcia linii zabudowy
25.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	dz. nr 48/36, ark. 5, obręb Żabikowo		X	korekty przebiegu terenu 5ZP
			dz. nr 41/27, 41/25, 42/12, 43/13, 44/16, 46/2, ark. 5, obręb Żabikowo		X	zmiany przeznaczenia terenu 3ZN oraz 4ZN na teren zieleni urządzonej ZP
			dz. nr 4/1, 5/5, 6/7, 6/8, ark. 10, obręb Żabikowo		X	zmiany przeznaczenia terenu 3ZN oraz 4ZN na teren zieleni urządzonej ZP
			dz. nr 13/103, ark. 2, obręb Żabikowo		X	zmiany przeznaczenia terenu 5MW (będącego obecnie parkingiem) na teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem miejsc parkingowych lub oddalenia linii zabudowy wzdłuż rowu Żabinka z 6m na 16m
			dz. nr 1/3, 1/2, 195, 27, 67, ark. 9, obręb Żabikowo, dz. nr 96, ark. 8, obręb Żabikowo		X	poszerzenia terenu 23KDD i 3KDL, aby możliwa była przebudowa skrzyżowania ul. Poniatowskiego, Cmentarnej i Klonowej
			dz. nr 56/15, ark. 4, obręb Żabikowo, dz. nr 154/6, ark. 1, obręb Żabikowo		X	poszerzenia terenów 1KDL i 3KDL lub odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od tych terenów aby możliwa była przebudowa skrzyżowania ul. Poniatowskiego, Kościuszki i Unijnej
26.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna ¹	działki analogiczne jak w uwadze nr 25		X	Jak w uwadze 25
27.	30.05.2025r.	Osoba fizyczna	dz. nr 169, ark. 6, obręb Żabikowo	X	X	zakresie przesunięcia opłotowania
28.	30.05.2025r.	Osoby fizyczne	działki w zasięgu pasa drogowego ul. 11 Listopada od ul.	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania

¹ Uwaga o analogicznej treści jak uwaga nr 25

			Szkolnej do ul. Kościuszki			
29.	30.05.2025r.	Osoby fizyczne	działki w zasięgu pasa drogowego ul. 11 Listopada od ul. Szkolnej do ul. Kościuszki	X	X	Dotyczy: zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do faktycznego użytkowania

Załączniki:
- uwagi wymienione w wykazie

BURMISTRZ MIASTA

 Małgorzata Machalska

 Podpis Burmistrza Miasta Luboń

Uzasadnienie

do wykazu uwag złożonych w trakcie trwania konsultacji społecznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”

W trakcie trwania konsultacji społecznych tj. od dnia 28 kwietnia 2025 r. do dnia 30 maja 2025 r. wpłynęło 29 uwag (w tym 2 o analogicznej treści), z czego 1 została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Luboń, 2 (o analogicznej treści) zostały nieuwzględnione, a pozostałe zostały częściowo nieuwzględnione.

Uwaga, która dotyczyła przesunięcia granicy działki została uwzględniona.

Uwagi, które dotyczyły zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada zostały częściowo nieuwzględnione w zakresie zmniejszenia szerokości pasa drogowego ulic w rejonie skrzyżowań oraz przesunięcia linii zabudowy. Projekt planu uwzględnia obowiązujące przepisy prawa dotyczące dróg publicznych w zakresie tzw. trójkątów widoczności. Projekt planu przewiduje rozwiązania dla istniejących budynków lub ich części znajdujących się przed linią zabudowy, takie jak możliwość nadbudowy i przebudowy. Zaproponowane rozwiązania urbanistyczne mają na celu minimalizację konfliktów przestrzennych, w tym zapewnienie możliwości np. przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej. Ponadto wyznaczona linia zabudowy ma służyć utrzymaniu ładu przestrzennego na długości całej ulicy.

Uwaga, która dotyczyła dopuszczenia na wszystkich terenach MN dachów płaskich została rozstrzygnięta negatywnie ze względu na fakt, iż znajdują się częściowo w strefie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, dla których ustalenia wprowadzono zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Ponadto analiza terenu wykazała, że nieruchomości niezabudowane są w mniejszości w stosunku do zabudowanych, na których istnieją obiekty z dachem stromym. Zatem w celu utrzymania ładu przestrzennego i kontynuacji formy brył budynków, a także charakteru Żabikowa wprowadzanie większej liczby obiektów z dachami płaskimi jest niezasadne. W projekcie planu (analogicznie jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Północ”) dachy płaskie zostały dopuszczone dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

Uwaga dotycząca terenów 1U i 2U i uniemożliwienia realizacji łącznika nad terenem drogi publicznej 1KDD została częściowo nieuwzględniona. Łączniki nad terenami dróg publicznych są powszechnymi rozwiązaniami architektonicznymi stosowanymi zwłaszcza w dużych miastach i nie stanowią np. problemów komunikacyjnych czy funkcjonalnych. Umożliwienie takiego rozwiązania stanowiło jeden z powodów przystąpienia do zmiany tego planu miejscowego. Uwzględniono natomiast zmianę parametru wysokości minimalnej lokalizacji łącznika.

Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec zlikwidowania drogi wokół terenu 2UE została rozstrzygnięta negatywnie, ze względu na istniejące zagospodarowanie terenów połączenie drogi 7KDD z drogą 6KDD nie ma swojego uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego, a także budziło opór wśród okolicznych mieszkańców z uwagi na wzrost uciążliwości i minimalizację bezpieczeństwa na sąsiednim obszarze.

Uwaga dotycząca zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada do granic prywatnej nieruchomości została nieuwzględniona z uwagi na istniejący przebieg pasa drogowego, który nieznacznie ingeruje we własność prywatną.

Uwagi dotyczące korekty przebiegu terenu 5ZP zostały nieuwzględnione - projekt planu stanowi docelowe zagospodarowanie terenów. W projekcie planu znajdują się zapisy umożliwiające realizację zieleni na obszarze całego planu, w tym na terenach dróg publicznych.

Uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia terenu 3ZN oraz 4ZN na teren zieleni urządzonej ZP zostały nieuwzględnione, ponieważ ustalenie przeznaczenia terenu jako teren zieleni naturalnej ma na celu ochronę otoczenia rowu Żabinka i zabezpieczenie jego zdolności retencyjnych. Projekt planu nakazuje zagospodarowanie tych terenów różnymi formami zieleni niskiej i wysokiej.

Uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia terenu 5MW (będącego obecnie parkingiem) na teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem miejsc parkingowych lub oddalenia linii zabudowy wzdłuż rowu Żabinka z 6m na 16m, zostały nieuwzględnione ze względu na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 5MW. Dalsza zabudowa terenu 5MW została ograniczona ustaleniami planu, takimi jak udział powierzchni zabudowy, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, czy też udział powierzchni biologicznie czynnej.

Uwagi dotyczące poszerzenia terenu 23KDD i 3KDL, aby możliwa była przebudowa skrzyżowania ul. Poniatowskiego, Cmentarnej i Klonowej, zostały nieuwzględnione, ponieważ poszerzenie terenów 23KDD i 3KDL skutkowałoby odszkodowaniem dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę. Miasto przewiduje inne rozwiązanie komunikacyjne skrzyżowania.

Uwagi dotyczące poszerzenia terenów 1KDL i 3KDL lub odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od tych terenów aby możliwa była przebudowa skrzyżowania ul. Poniatowskiego, Kościuszki i Unijnej zostały nieuwzględnione. Poszerzenie terenów 1KDL i 3KDL lub odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy skutkowałoby odszkodowaniem dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przy ewentualnej przebudowie skrzyżowania konieczna i w współpracy z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad niezbędna powierzchnia wykorzystana zostanie z sąsiednich terenów niezabudowanych, co nie narazi na ryzyko wykupu nieruchomości i odszkodowań dla właścicieli prywatnych. Uwaga w zakresie przesunięcia opłotowania na prywatnej nieruchomości została częściowo nieuwzględniona, gdyż zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

BURMISTRZ MIASTA


Małgorzata Machajska
podpis Burmistrza Miasta Luboń

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do konsultowanego po raz drugi w dniach od 7 listopada 2025 r. do 9 grudnia 2025 r.
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”,
na podstawie uchwały nr IV/29/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 18 lipca 2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	09.12.2025 r.	Aquanet S.A.	2KDL	X		<p>W nawiązaniu do trwających Drugich konsultacji społecznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum” Aquanet S.A. przekazuje następującą uwagę w związku z zmianą projektu przedmiotowego MPZP, jaki był opiniowany przez Spółkę w dniu 3.02.2025 r.</p> <p>Zmienione zostały funkcje terenów: zmniejszona szerokości pasa drogowego 2KDL (ul. 11 Listopada z 20m do 10 m) oraz zwiększona powierzchnia terenów MN/U wzdłuż przedmiotowej drogi, gdzie obecnie zlokalizowana jest sieć wodociągowa Aquanet S.A. W wyniku planowanych zmian przedmiotowa sieć, obecnie zlokalizowana w pasie drogowym, zostałaby poprowadzona przez tereny zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej. Ze względu na charakter uzbrojenia oraz konieczność zapewnienia możliwości jego eksploatacji, usuwania awarii, a także dostępności dla nowych odbiorców, infrastruktura powinna pozostać w obszarze ogólnodostępnym, bez możliwości wprowadzania trwałych przeszkód, takich jak ogrodzenia.</p>
2.	09.12.2025 r.	Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.	2KDL	X		<p><i>dotyczy zmiany szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada w Luboniu obr. Żabikowo - czyli terenie oznaczonego symbolem 2KDL w projekcie</i></p> <p>1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640 z 2013 r.) sieć gazowa posiada strefę kontrolowaną. Szerokość oraz ograniczenia z nią związane mające na celu zapewnić bezpieczeństwo sieci zawarte są ww. Rozporządzeniu. Nie należy podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie sieci gazowej. Wszelkie działania oraz zmiana zagospodarowania terenu w obrębie strefy kontrolowanej wymagają uzgodnienia z gestorem sieci gazowej.</p>

Załącznik nr 1 do raportu z konsultacji społecznych

					2. W przypadku zmiany przeznaczenia gruntów przeznaczonych pod drogi na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową istnieje ryzyko, że w przypadku gdzie na gruntach podlegających takim zmianom zlokalizowane są sieci gazowe stanowiące własność Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu, wartość gruntów znacznie wzrośnie. Będzie to miało bezpośrednie przełożenie na wysokość ewentualnych roszczeń właścicieli gruntów prywatnych, których grunty będą objęte taką zmianą. Wartość rynkowa gruntów przeznaczonych pod drogi jest znacznie niższa aniżeli gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dlatego wysokość żadnych ewentualnych roszczeń właścicieli prywatnych może się zwiększyć kilkukrotnie (np. przy regulacji gruntów poprzez ustanawianie służebności przesyłu). W związku z powyższym wnioskujemy o uwzględnienie w planie konieczności lokalizacji istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej w pasie komunikacyjnym/zieleni/technicznym (a nie pod zabudowę mieszkaniową) w celu nie podwyższania wartości gruntów oraz zapewnienia dostępu do sieci gazowej w celu obsługi eksploatacyjnej (w strefie kontrolowanej).
3.	09.12.2025 r.	Osoba fizyczna	Obszar objęty planem	X	<p>W Projekcie Uchwały Rady Miasta Luboń dot. Projektu Planu dla Centrum Żabikowa - brakuje w opisie, informacji o planowanych budowach schronów, miejsc ukrycia i miejsc doraźnego schronienia. Brakuje też oznaczeń graficznych tych obiektów na rysunku projektu planu Centrum Żabikowa.</p> <p>Projekt Planu ogólnego dotyczy tylko Centrum Żabikowa . Uważam jednak ,że w związku z obowiązującą Ustawą schronową i 2 Rozporządzeniami dotyczącymi bezpieczeństwa obywateli RP na wypadek wojny - Nowe Plany Ogólne powinny uwzględniać - Schrony , Miejsca ukrycia i Miejsca doraźnego schronienia co powinno znaleźć swoje odzwierciedlenia na rysunkach.</p> <p>Brakujące oznaczenia na rysunku - projektu w/w planu schrony (S), „SCHRON” - oznaczone kolorem czerwonym miejsca ukrycia (U) - „ukrycie” oznaczone niebieskimi tarczami miejsca doraźnego schronienia „MDS” - oznaczone kolorem zielonym</p>

Załączniki:
- uwagi wymienione w wykazie

BURMISTRZ MIASTA

Małgorzata Machalska

.....
Podpis Burmistrza Miasta Luboń

Uzasadnienie

do wykazu uwag złożonych w trakcie trwania drugich konsultacji społecznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”

W trakcie trwania konsultacji społecznych tj. od dnia 7 listopada 2025 r. do 9 grudnia 2025 r. wpłynęły 3 uwagi, z czego 2 zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Luboń, a 1 została nieuwzględniona.

Uwagi, które dotyczyły pozostawienia ul. 11 Listopada w dotychczasowej szerokości pasa drogowego zostały rozstrzygnięte pozytywnie.

Uwaga, która dotyczyła uwzględnienia w projekcie planu lokalizacji schronów, miejsc ukrycia i miejsc doraźnego schronienia została rozstrzygnięta negatywnie, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) „*Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907)*”.

BURMISTRZ MIASTA

Małgorzata Mechalska

.....
podpis Burmistrza Miasta Luboń

WYKAZ UWAG

**zgłoszonych do konsultowanego po raz trzeci w dniach od 2 marca 2026 r. do 30 marca 2026 r.
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”,
na podstawie uchwały nr IV/29/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 18 lipca 2024 r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	24.03.2026 r.	Osoba fizyczna	46MN		X	Wnoszę o zmianę dotychczasowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum” dotyczącego mojej działki oznaczonej na mapce nr 46MN. Projekt przewiduje zabudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub bliźniaczych. Proszę o przekształcenie ww. działki na zabudowę budynków bliźniaczych lub szeregowych. Powodem mojej prośby jest usytuowanie działki, która z trzech stron otacza zabudowa szeregowa.
2.	24.03.2026 r.	Osoba fizyczna	2KDL ul. 11 Listopada 28		X	Wnoszę o ograniczenie pasa technicznego ulicy 11 Listopada. Szeroki pas spowoduje, że będzie wchodził prawie w budynek, ograniczając ruch. Poza tym straty na tej szerokości pasa są zbyt duże (strata ponad 120 m ² działki).
3.	30.03.2026 r.	Osoby fizyczne	dz. 192/3, ark. 9, obręb Żabikowo		X	Wnosimy o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez rezygnację z funkcji drogowej (1KDW) przewidzianej dla działki nr 192/3, wobec braku wykazania jej rzeczywistej konieczności oraz wobec istotnej zmiany stanu prawnego i faktycznego terenu po sadowym podziale dawnej działki nr 192 (postanowienie SR Poznań - Nowe Miasto i Wilda, sygn. V Ns 1844/14 z 30.01.2024 r.), ewentualnie o dostosowanie ustaleń planu do aktualnego układu własnościowego i istniejącego dostępu do dróg publicznych.

Załączniki:
- uwagi wymienione w wykazie

BURMISTRZ MIASTA

 Małgorzata Machalska

 Podpis Burmistrza Miasta Luboń

Uzasadnienie

do wykazu uwag złożonych w trakcie trwania trzecich konsultacji społecznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”

W trakcie trwania konsultacji społecznych tj. od dnia 2 marca 2026 r. do 30 marca 2026 r. wpłynęły 3 uwagi, które zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Luboń. Uwaga, które dotyczyła ustalenia zabudowy mieszkaniowej szeregowej została rozstrzygnięta negatywnie ze względu na zbyt gęste zagęszczenie zabudowy mieszkaniowej na niewielkiej powierzchni prowadzące m.in. do problemów komunikacyjnych i społecznych, odstępuje się na obszarze Miasta od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

Uwaga, która dotyczyła ograniczenia pasa technicznego ul. 11 Listopada została rozstrzygnięta negatywnie ze względu na konieczność zachowania odpowiedniej szerokości ul. 11 Listopada zapewniającej zachowanie prawidłowych odległości od uzbrojenia technicznego.

Uwaga, która dotyczyła odstąpienia od funkcji drogowej na działce została rozstrzygnięta negatywnie ze względu na fakt, iż przedmiotowa działka znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym i dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo – rejon ul. Świerkowej”.

BURMISTRZ MIASTA

Małgorzata Machalska

.....
podpis Burmistrza Miasta Luboń

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”

Protokół sporządzono w dniu 29 maja 2025 r. w Urzędzie Miasta Luboń w Luboniu przez Małgorzatę Kasprzak, Głównego specjalistę Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska w Urzędzie Miasta Luboń.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 oraz art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w dniu 21 maja 2025r., godz. 17:00 - 18:10 przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”, poprzedzone prezentacją projektu ww. planu miejscowego.

I. Lista obecności - wg załącznika.

II. Głos w spotkaniu zabrali:

Pani Anna Wieczorek - Kierownik Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska przywitała zgromadzonych uczestników spotkania.

Pani Anna Wieczorek poinformowała zgromadzonych o nagrywaniu spotkania na potrzeby sporządzenia protokołu oraz o prawach przysługujących w związku z ochroną danych osobowych. Wspomniała, że projekt planu miejscowego jest dostępny w internecie, jaki obszar obejmuje, jakie plany miejscowe obowiązują na przedmiotowym terenie i jakie były powody przystąpienia do sporządzania mpzp „Żabikowo Centrum” (ujednoczenie planów obowiązujących na tym terenie, wnioski mieszkańców, zmiany przepisów). Poinformowała również o podjętej w 2020 r. uchwale Rady Miasta Luboń w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i o uznaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Północ” oraz jego zmian za nieaktualny i wymagający zmiany. W dalszej kolejności wspomniała o wnioskach złożonych do projektu ww. planu miejscowego (w tym liczbie wniosków uwzględnionych, nieuwzględnionych oraz częściowo uwzględnionych, a częściowo nieuwzględnionych oraz ich treści). Przekazała jakie zmiany wprowadzono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”. Następnie poinformowała o etapach procedury, tj. zbieraniu wniosków, opiniowaniu i uzgadnianiu projektu planu z właściwymi organami i instytucjami. Przedstawiła terminy konsultacji społecznych, termin zbierania uwag oraz wspomniała o możliwości wypełnienia geoankiety, dostępnej na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń, w Biuletynie Informacji Publicznej, informując jednocześnie o konieczności składania uwag do planu miejscowego na formularzu (pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego). Ponadto poinformowała o raporcie z konsultacji społecznych, który zostanie sporządzony. Pani Anna Wieczorek zachęciła zgromadzonych do zabierania głosu, prosząc jednocześnie o przedstawianie się przed wypowiedzią w celu umożliwienia sporządzenia raportu z konsultacji społecznych.

W dalszej kolejności przystąpiono do zadawania pytań.

Pan A. K. - mieszkaniec ul. 11 Listopada zadał pytanie czego dotyczy ten projekt planu miejscowego w odniesieniu do ul. 11 Listopada.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń poinformował, że większość mieszkańców została poinformowana o tym planie przez niego i większość tu zgromadzonych jest zainteresowana szerokością ul. 11 Listopada od Straży Pożarnej do ul. Kółtąją (albo dalej) i powodami takiego ustalenia. Powiedział, że wszystkie domy przy tej ulicy są w odległości 3-4m od chodników, a plan przewiduje, że ta droga ma być w oknach mieszkańców.

Pani Anna Wieczorek poinformowała, że pas drogowy ul. 11 Listopada został wyznaczony w 2011 r. - odkąd obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Północ” w szerokości, która nie została absolutnie zmieniona w projekcie planu „Żabikowo Centrum”. Wspomniała, że jedynie południowa część tego pasa drogowego, która obecnie jest w innym planie miejscowym, została przeniesiona do planu miejscowego „Żabikowo Centrum”, żeby pas drogowy ul. 11 Listopada był w jednym planie miejscowym. Wyjaśniła dlaczego w 2011 r. tak szeroko wyznaczono pas drogowy ul. 11 Listopada wskazując jednocześnie na jeden z powodów, którym była prawdopodobnie kwestia możliwości poprowadzenia sieci uzbrojenia terenu. Wspomniała, że przy sporządzaniu projektu planu miejscowego „Żabikowo Centrum” długo analizowano kwestię szerokości ul. 11 Listopada. Zwróciła uwagę, że sytuacja jest patowa, gdyż w momencie przejścia części nieruchomości na własność Miasta, te fragmenty nieruchomości, które niektórzy z właścicieli użytkują na dotychczasowych zasadach, stały się użytkowaniem drogowym, a w sytuacji, gdy Miasto jest posiadaczem drogi, nie ulega ona obrotowi nieruchomością, czyli Miasto nie może zbyć tych działek. Powiedziała, że rozwiązania tej sytuacji były dwa: albo zostawiamy pas drogowy takiej szerokości jak był albo próbujemy zmniejszyć szerokość pasa drogowego, ale ma to swoje konsekwencje. W momencie gdybyśmy zmniejszyli szerokość pasa drogowego, część nieruchomości, która jest drogą, a jest użytkowana przez mieszkańców jako ogródki, stałaby się zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami, co skutkuje zwiększeniem wartości tej części nieruchomości.

Pani Magdalena Domek z Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Luboń wyjaśniła, że wzrost wartości nieruchomości skutkowałby naliczeniem mieszkańcom opłaty planistycznej, która jest jednym z elementów planu miejscowego. Radna Rady Miasta Luboń Pani Anna Bernaciak dodała, że jest to element obowiązkowy, przewidziany w przepisach prawa.

Uczestnik spotkania zapytał jaka jest wartość opłaty planistycznej i czy jest to 30%.

Pani Anna Wieczorek powiedziała, że jest to 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Uczestnik spotkania zapytał czy chodzi o wartość całej nieruchomości, czy tylko fragment nieruchomości, której przeznaczenie się zmienia.

Pani Magdalena Domek oraz Pani Anna Wieczorek powiedziały, że chodzi tylko o fragmenty nieruchomości, których przeznaczenie się zmienia i że dopiero przy zbyciu nieruchomości zostaje naliczona opłata planistyczna. Pani Anna Wieczorek dodała, że chodzi tylko o te nieruchomości, które nie mają statusu drogi w ewidencji gruntów i budynków. Wspomniała, że jeśli nieruchomość przed domem jest użytkowaniem drogowym, to miasto nie może jej zbyć.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń wspominał, że zgromadzonym

mieszkańcom chodzi bardziej o obszar od ul. Szkolnej do ul. Kilińskiego, które nie są w ewidencji gruntów i budynków drogami, tylko są wydzielone w projekcie planu „Żabikowo Centrum” pod drogę.

Uczestnicy spotkania poinformowali, że żadna nieruchomości przed ich posesją nie jest własnością Miasta.

Pani Anna Wieczorek powiedziała, że ul. 11 Listopada jest jedną z najdłuższych ulic i że własność nieruchomości Miasta na całej długości „faluje”. Ponadto wspomniała, że od 2011 r. nie było żadnych wniosków mieszkańców w tej sprawie, zatem podjęto decyzję o pozostawieniu szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada jak w planach miejscowych z 2011 r. Zaznaczyła jednocześnie, że taka szerokość ulicy wynikała z przebiegu infrastruktury technicznej biegnącej w wyznaczonym w planie pasie drogowym. Pani Magdalena Domek dopowiedziała, że pas drogowy to nie jest jezdnia.

Pani W. Cz. powiedziała, że jest właścicielem swojej nieruchomości ponad 20 lat i w życiu nie słyszała np. o jakimś piśmie, że z jej działki jakiś pas przeznaczony jest pod drogę.

Pani Anna Wieczorek wspomniała, że procedura planistyczna wygląda od wielu lat tak samo. Procedura planistyczna planu miejscowego z 2011 r. zaczęła się prawdopodobnie w 2007 r. i wyglądała analogicznie do dzisiejszej – opublikowano obwieszczenie o możliwości składania wniosków, uwag, była dyskusja publiczna i było wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Dodała, że zdaje sobie sprawę, że nie zawsze jesteśmy w stanie dotrzeć do wszystkich zainteresowanych, chociaż próbujemy wszystkimi możliwymi sposobami przy ograniczonych możliwościach finansowych urzędu w tym zakresie. Dodała, że cieszy się, że do tyłu uczestników spotkania informacja dotarła, skoro pojawili się na spotkaniu.

Pani W. Cz. powiedziała, że dowiedziała się o tym pocztą pantoflową. Zapytała czy jeżeli informacja nie dotrze, to czy to jest wina mieszkańców.

Pani Magdalena Domek powiedziała, że nieznajomość przepisów prawa szkodzi.

Pani W. Cz. powiedziała, że podatek od gruntu płaci od całej nieruchomości.

Pani Magdalena Domek powiedziała, że pani W. Cz. płaci za swoją własność. Pani Anna Wieczorek zwróciła uwagę, że pani W. Cz. użytkuje swoją nieruchomość w całości i że nikt jej tego fragmentu działki (przeznaczonej pod poszerzenie ul. 11 Listopada) nie wziął i nadal jest jej własnością.

Pani W. Cz. powiedziała, że nie może z tym gruntem robić co chce.

Pani Anna Wieczorek stwierdziła, że podejrzewa, że od 2011 r. pani W. Cz. robi ze swoim gruntem co chce, mimo obowiązywania planu miejscowego uwzględniającego poszerzenie ulicy 11 Listopada. Dodała, że plan miejscowy jest wizją terenu, która w przyszłości (być może) będzie zrealizowana. Zaznaczyła, że jeżeli zmienią się przepisy, które pozwolą uregulować kwestie własności na całej długości ul. 11 Listopada, to podejrzewa, że taką procedurę Urząd podejmie. Jednocześnie Pani Anna Wieczorek zapytała uczestników spotkania jak sobie wyobrażają sposób w jaki Urząd mógłby dotrzeć do wszystkich mieszkańców z takimi informacjami.

Pan A. K. - mieszkaniec ul. 11 Listopada zwrócił uwagę, że skoro mowa jest o konsultacjach i wpłynęło (zaledwie) 5 wniosków do projektu tego planu

miejscowego, to czy nie można informować radnych, żeby oni zajęli się przekazywaniem informacji.

Pani Anna Wieczorek poinformowała, że informacja do radnych została przekazana, zatem wszyscy radni o tym wiedzieli.

Pan A. K. zapytał, czy coś jest nie tak z informacją.

Pani Anna Wieczorek ponownie powiedziała, że informacja do radnych została wysłana, a mieszkańcy, którzy korzystają z usług e-urzędu dostali też alerty informujące o konsultacjach. Poza tym informacja została zamieszczona na Facebook'u, na tablicy ogłoszeń oraz w prasie lokalnej. Zwróciła uwagę, że kwestia wiedzy o miejskich procedurach uchwałodawczych dotyczy każdego aktu prawnego Miasta i jeśli nie zajrzy się do źródeł tych informacji, to można to przegapić. Zaznaczyła, że z roku na rok staramy się jak najszerzej informować mieszkańców wszystkimi dostępnymi kanałami, przy czym zwróciła uwagę, że i tak, jakich byśmy nie użyli sposobów, to nie jesteśmy w stanie dotrzeć do wszystkich (bo np. ktoś będzie miał tutaj nieruchomość, ale nie mieszka tutaj albo ktoś wyjechał na urlop). Pani Magdalena Domek dodała, że jeśli coś budzi jakiś niepokój mieszkańców albo rodzi pytania, to zawsze można zadzwonić do Urzędu z pytaniami.

Pani W. Cz. zapytała czy nie można za pośrednictwem alertów informować mieszkańców (tak jak jest w przypadku alertów pogodowych).

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że to nie jest nasz (miejski) system i nie możemy z niego korzystać do takich celów. Ponadto poinformowała, że chcielibyśmy dotrzeć do wszystkich, ale takich możliwości nie mamy.

Uczestnik spotkania zapytał, czy nic się nie zmieniło, co do szerokości ul. 11 Listopada i jakie są plany przyszłościowe co do fragmentów ulicy, które zostały poszerzone.

Pani Anna Wieczorek powiedziała, że szerokość ulicy nie uległa zmianie. Wspomniała, że przewidziany w planie pas drogowy pozostaje pasem drogowym i że inwestycja, która była prowadzona niedawno dotyczyła remontu ulicy w pasie istniejącym.

Uczestnik spotkania zapytał co może się stać z tą drogą w perspektywie 5, 10, 20 lat.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że skoro inwestycja rowerowa powstała na ul. Buczka, a planów co do powstania ścieżki rowerowej na ul. 11 Listopada nie ma, to jeżeli jakieś inwestycje będą podejmowane, to prawdopodobnie będą dotyczyły tylko remontów w pasie istniejącej drogi - ul. 11 Listopada.

Pani Anna Bernaciak, radna Rady Miasta Luboń powiedziała, że wniosek na budowę ścieżki rowerowej jednokierunkowej w ul. 11 Listopada i ul. Wojska Polskiego został odrzucony przez radnych Komisji Rozwoju i Infrastruktury Rady Miasta.

Pan Andrzej Okupniak, radny Rady Miasta Luboń, przewodniczący Komisji Rozwoju i Infrastruktury Rady Miasta poinformował, że wnioski można składać przez cały roku i są opiniowane zazwyczaj w styczniu następnego roku. Podał jako przykład wniosek grupy mieszkańców z ul. Niepodległości, aby ul. Niepodległości i ul. Rivoliego zrobić jednokierunkowe. Powiedział, że radni przeprowadzili ankietę wśród mieszkańców i większość mieszkańców wypowiedziała się negatywnie.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń dodał, że nie było ankiety

dotyczącej poszerzenia ul. 11 Listopada. Mieszkańcy nie chcą poszerzenia tej ulicy.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że ankieta dostępna jest w ramach prowadzonych konsultacji społecznych i że to jest ten moment, kiedy mieszkańcy mogą się wypowiedzieć.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń zapytał czy jest możliwość, aby nie poszerzać ul. 11 Listopada od ul. Szkolnej (albo nawet od ul. Kołłątaja) do Straży Pożarnej, bo mieszkańcy tego nie chcą, żeby granice były takie jakie są aktualnie.

Pani Anna Wieczorek zaprosiła do złożenia uwagi w tej kwestii. Poinformowała, że nie jest w stanie odpowiedzieć na to pytanie ad hoc, gdyż trzeba sprawdzić użytkowanie w ewidencji gruntów i budynków tego odcinka ul. 11 Listopada. Zatem żeby tą kwestię przeanalizować należy złożyć pismo w tej sprawie.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń powiedział, że płoty od ul. Szkolnej do ul. Kilińskiego nie są cofnięte, mieszkańcy nie chcą poszerzenia ulicy i że niedługo mieszkańcy będą wychodzili wprost na jezdnię.

Pani Magdalena Domek przypomniała, że pas drogowy nie jest jezdnią i że mieszkańcy nie będą wychodzili na jezdnię tylko (być może) na fragment trawnika.

Uczestniczka spotkania zapytała po co jej dodatkowy teren zielony.

Pani Anna Wieczorek ponownie poinformowała, że to jest ten moment na złożenie uwagi i że każda nieruchomość, której będzie dotyczyła uwaga, będziemy się przyglądać i ją analizować. Pani Anna Wieczorek ponownie zachęciła do składania uwag.

Pani Magdalena Domek wspomniała, że parametry dróg, które kiedyś powstawały, przy dzisiejszym rozwoju (w tym większych samochodach, większej ilości – co najmniej 2 samochody na jeden dom), nie są dostosowane do dzisiejszych realiów - ruch, który się odbywa ulicą i jazda taką ulicą musi odbywać się ostrożnie. Szerokość ul. 11 Listopada ustalona w projekcie planu miejscowego ma perspektywę wielu lat, zaś plany miejscowe są robione na wiele lat. Plany miejscowe nie mogą ograniczać się do istniejącego zagospodarowania (bo mieszkańcy nie chcą terenu zielonego przed domem), gdyż pas zieleni może stanowić bufor przed ulicą. Zwróciła uwagę, że nie możemy zawęzić dróg po to tylko, żeby mieszkańcom „nic się nie zmieniło”. Dodała, że należy myśleć perspektywicznie.

Uczestnik spotkania zapytał czy urząd odniesie się do uwag i czy każdy z mieszkańców ma ją złożyć indywidualnie, czy grupowo.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że nie ma znaczenia czy mieszkańcy złożą uwagę grupowo, czy indywidualnie, ale musi być ona pisemna. Zaznaczyła, że jeżeli będzie dużo uwag, które zostaną uwzględnione, to zostaną ponowione konsultacje społeczne. W przeciwnym razie procedura planistyczna „idzie dalej” i projekt trafi na komisję, dalej na sesję rady i tam odbywa się dyskusja, podczas której można przyjść i rozmawiać m.in. z radnymi na temat rozwiązań planistycznych.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń zapytał, czy istnieje możliwość przedłużenia terminu składania uwag w związku z faktem, że część mieszkańców dowiedziała się dopiero teraz o konsultacjach społecznych.

Pani Anna Wieczorek powiedziała, że nie ma możliwości prawnej przedłużenia terminu i że trzeba się zmieścić w terminie do 30 maja br.

Uczestniczka spotkania zapytała czy jakieś oczyszczalnie ścieków lub jakieś

większe zmiany nie powstaną na terenie projektu planu Żabikowo Centrum.

Pani Anna Wieczorek ponownie przedstawiła co się zmieniło w projekcie planu Żabikowo Centrum w stosunku do obowiązujących na tym terenie planów, zaznaczając, że z uwagi na dużą powierzchnię zagospodarowania docelowego na tym obszarze nie ma fizycznie miejsca na wielkie, czy też inwazyjne inwestycje. Pani Magdalena Domek dodała, że na swobodę działalności gospodarczej nie można wiele poradzić, jedynie poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych w planie miejscowym.

Pani W. Cz. poprosiła, że jeśli coś się dzieje, jeżeli są jakieś plany dotyczące pewnych ulic, to może radni z tych okręgów pofatygowaliby się i wrzucili do skrzynek jakieś informacje.

Uczestnik spotkania - mieszkaniec ul. 11 Listopada zapytał co ma teraz zrobić z terenem, który jest od chodnika do jego domu.

Pani Anna Wieczorek poinformowała, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to co plan zastaje - może funkcjonować jak dotychczas, chyba że Miasto planuje zrealizować jakąś inwestycję i potrzebny jest fragment nieruchomości, która nie jest własnością Miasta, to rzeczoznawcy wyceniają elementy zagospodarowania, które ulegną zniszczeniu i właściciele dostają za nie odszkodowanie. Gdyby właściciele chcieli zrealizować jakąś inwestycję na swojej nieruchomości, to muszą dostosować się do obowiązującego planu miejscowego.

Uczestniczka spotkania zapytała jakiej szerokości jest poszerzony pas drogowy ul. 11 Listopada.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że od granicy działek do końca pasa drogowego poszerzenie jest różne i wynosi ok. 5m.

Uczestnik spotkania zauważył, że w 2011 r. chyba nikt nie przeszedł się tą ulicą, tylko wrysował taką szerokość ulicy.

Pani Magdalena Domek zwróciła uwagę, że procedowanie planu miejscowego z 2011 r. trwało prawie 5 lat. Pani Anna Wieczorek dodała, że projekt tego planu był kilkakrotnie wykładany do publicznego wglądu.

Uczestnik spotkania zapytał dlaczego linia zabudowy nachodzi na domy przy ul. 11 Listopada, które istnieją i co to oznacza.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że usytuowanie linii zabudowy wynika z przepisów dotyczących odległości budynków od dróg publicznych. Ponadto zwróciła uwagę na zapis w projekcie planu Żabikowo Centrum dotyczący przecięcia budynku linią zabudowy. Pani Magdalena Domek zacytowała poniższy zapis w projekcie planu Żabikowo Centrum ustalający, iż *„dla obiektów istniejących, których część zlokalizowana jest przed linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się: nadbudowę i przebudowę, zgodnie z ustaleniami planu”*.

Pani W. Cz. zapytała gdzie planowana jest budowa zbiornika retencyjnego.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że zbiornik został już wybudowany przy ul. Nad Żabinką.

Uczestnik spotkania zapytał czy są plany przebudowy ul. Nad Żabinką.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że na razie nie ma takich planów. Co potwierdzili obecni radni z Komisji Rozwoju i Infrastruktury. Ponadto

poinformowała, że plan budowy dróg jest ustalany przez radnych raz na rok lub raz na 2 lata i na podstawie tego, co radni ustalą jest przygotowywany harmonogram budowy dróg. Dodała, że Biuro Majątku Komunalnego realizuje budowy dróg w miarę możliwości finansowych Miasta.

Pani Teresa Zygmantowska, Przewodnicząca Rady Miasta Luboń poprosiła o wyjaśnienie, czy indywidualne wnioski/uwagi mieszkańców przypadną i czy większą rangę mają wnioski, czy też uwagi zbiorowe.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że każda uwaga musi być rozpatrzona. W momencie, gdy uwaga zostanie rozpatrzona pozytywnie, to zostanie wprowadzona do projektu planu miejscowego. Gdyby okazało się, że uwaga nie może zostać uwzględniona, to taka uwaga trafia pod dyskusję radnych i oni decydują jeszcze raz czy ją uwzględnić czy odrzucić. Wspomniała, że struktura planu miejscowego jest ściśle określona w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wyjście poza jej ramy powoduje nieważność takiego planu miejscowego. Dodała, że po uchwaleniu przed Radę Miasta planu miejscowego jest on sprawdzany przez Nadzór Wojewody Wielkopolskiego, który może stwierdzić nieważność planu miejscowego (jeśli stwierdzi naruszenie przepisów prawa). Wyjaśniając problem przytoczyła, że zapoznała się z geoankietami i sugestie złożone w ramach geoankiety (np. wprowadzić min. poziom retencji wód, uniemożliwić tworzenie osiedli zamkniętych, zwiększyć liczbę miejsc pracy, ograniczyć liczbę kondygnacji i wysokość budynków, remontować drogi i chodniki, ograniczać działalność niektórych przedsiębiorców) pod wieloma względami są słuszne i że z wieloma z nich się zgadza, ale nie mogą zostać uwzględnione, bo wykraczają poza zakres planu miejscowego i władztwa planistycznego. Zwróciła również uwagę, że wprowadzenie odmiennych zapisów w projekcie planu Żabikowo Centrum odnośnie wysokości budynków lub liczby kondygnacji niż było to w obowiązującym planie miejscowym, naraża Miasto i mieszkańców (jako podatników) na odszkodowanie.

Uczestniczka spotkania zapytała jaka szerokość pasa drogowego zostanie zabrana pod poszerzenie ul. 11 Listopada.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że od granic działek zostanie zabrane ok. 4 - 5m, przy czym ta odległość jest różna na długości całej ulicy.

Uczestnika spotkania zapytała gdzie składać wnioski.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że do Burmistrza Miasta Luboń, do siedziby Urzędu, poprzez epuap, pocztą lub osobiście.

Uczestnik spotkania zapytał czy wystarczy napisać, że się nie zgadza.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że nie wystarczy. Należy napisać z czym się ktoś nie zgadza, żebyśmy wiedzieli czego dotyczy problem. Zwróciła uwagę, że nie trzeba odnosić się tylko do własnej nieruchomości i można złożyć uwagę do całego planu Żabikowo Centrum. Zauważyła, że zawsze analizujemy, czy uwagę złożył właściciel, czy sąsiad.

Pani Anna Bernaciak, radna Rady Miasta Luboń zauważyła, że radni wolą jeden wniosek niż 100, gdyż muszą wszystkie przegłosować.

Pani Anna Wieczorek zwróciła uwagę, że jeżeli przedmiot uwagi jest identyczny, to radni mogą głosować zbiorowo.

Pani J. B. zapytała czy otrzyma odpowiedź na złożony wniosek.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że nie przewidujemy indywidualnych

odpowiedzi, natomiast można dzwonić do urzędu i dowiadywać się w tej kwestii. Poinformowała również, że w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Luboń będzie udostępniony wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem i uzasadnieniem (w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych).

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń zapytał ile Miasto płaci za fragment ziemi, gdyby mieszkańcy musieli ją oddać i czy są płacone odszkodowania np. za płoty.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że w momencie realizacji poszerzenia ulicy i przejścia jej przez Miasto, rzeczoznawca wycenia grunt i to co jest na gruncie (łącznie z nasadzeniami, płotami etc.), przy czym cena za nieruchomość zmienia się w czasie (inna będzie dzisiaj, a inna za kilka lat).

Uczestnik spotkania zapytał czy ten plan miejscowy dotyczy parzystych numerów ul. 11 Listopada czy też nieparzystych.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że dotyczy numerów parzystych – w stronę Żabinki, przy czym również południowy fragment ul. 11 Listopada jest objęty tym planem miejscowym.

Pani Anna Bernaciak, radna Rady Miasta Luboń zaznaczyła, że pas drogowy ul. 11 Listopada jest taki sam na całej długości ulicy i że nikt nikomu nie zabierał tych działek.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń zadał pytanie jaka jest potrzeba poszerzenia tej ulicy.

Pani Anna Bernaciak, radna Rady Miasta Luboń zachęciła radnego Macieja Różańskiego do złożenia uwagi w tej sprawie.

Pani Magdalena Domek jeszcze raz podkreśliła, że szerokość pasa drogowego została przeniesiona z obowiązującego od 2011 r. planu, który był procedowany przez 5 lat. Zauważyła, że były remonty na ul. 11 Listopada i nikt nikomu niczego nie zabierał. Zwróciła uwagę, że być może pas drogowy pozostanie w takim stanie jak obecnie, przez wiele lat.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń zauważył, że drzewa są w pasie drogowym.

Pani Magdalena Domek zwróciła uwagę, że drzewa (pomniki przyrody) są też zaznaczone na rysunku planu. Pani Anna Wieczorek dodała, że podkładem planu miejscowego jest mapa zasadnicza, która zawiera naniesione przez geodetę istniejące drzewa. Pani Magdalena Domek dopowiedziała, że na mapie zasadniczej są też inne informacje jak np. sieci uzbrojenia terenu i że na te sieci musi być miejsce. Ponadto w pasie drogowym muszą być zapewnione m.in. miejsca postojowe, których na ul. 11 Listopada brakuje.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń zapytał czy ta szerokość wynika też z tego, że w tym planie miejscowym są planowane usługi wzdłuż ul. 11 Listopada.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że nie. Pani Magdalena Domek zauważyła, że zazwyczaj wzdłuż głównych ulic lokalizuje się usługi. Ponadto w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych również można prowadzić działalność gospodarczą.

Uczestnik spotkania zapytał kiedy Miasto chce modernizować ul. 11 Listopada.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że to nie ten dokument, to nie ten Wydział, a

pytanie należy skierować do radnych, którzy decydują o harmonogramie inwestycji miejskich. Pan Andrzej Okupniak, radny Rady Miasta Luboń dodał, że w zależności od możliwości finansowych Miasta i na pewno nie w tym roku.

Pani Anna Wieczorek zapytała, czy są jeszcze jakieś pytania. Zwróciła uwagę, że można dzwonić do Urzędu, wysyłać maile z pytaniami, można składać uwagi na formularzu dostępnym m.in. na stronie internetowej Urzędu oraz w urzędzie.

III. Zagadnienia poruszone na spotkaniu:

1. Kwestia szerokości ul. 11 Listopada w projekcie planu, celowości jego poszerzenia oraz odszkodowania.
2. Problem informowania mieszkańców o ważnych sprawach.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza Miasta Luboń;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 9 ponumerowanych stron.

Luboń, dnia 29 maja 2025 r.

Małgorzata Kasprisi
.....
protokół sporządziła

BURMISTRZ MIASTA
Małgorzata Machalska
.....
Zatwierdził

PROTOKÓŁ

z drugiego spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”**

Protokół sporządzono w dniu 3 grudnia 2025 r. w Urzędzie Miasta Luboń w Luboniu przez Małgorzatę Kasprzak, Głównego specjalistę Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska w Urzędzie Miasta Luboń.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 oraz art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w dniu 2 grudnia 2025r., godz. 16:30 - 17:20 przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”, poprzedzone prezentacją projektu ww. planu miejscowego.

I. Lista obecności - wg załącznika.

II. Głos w spotkaniu zabrali:

Pani Anna Wieczorek - Kierownik Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska przywitała zgromadzonych uczestników spotkania.

Pani Anna Wieczorek poinformowała zgromadzonych o nagrywaniu spotkania na potrzeby sporządzenia protokołu oraz o prawach przysługujących w związku z ochroną danych osobowych. Wspomniała, kiedy i w jakim celu przystąpiono do prac nad planem miejscowym (aktualizacja ustaleń planistycznych oraz uwzględnienie wniosków o zmianę mpzp), jaki obszar obejmuje projekt mpzp „Żabikowo Centrum”, jakie są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jakie plany miejscowe obowiązują na przedmiotowym terenie. W celu przypomnienia, przekazała jakie zmiany wprowadzono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum” na etapie I konsultacji społecznych (m.in. w odniesieniu do ul. 11 Listopada). Następnie poinformowała, ile wpłynęło uwag, czego dotyczyły i jak zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta Luboń. W dalszej kolejności przedstawiła terminy konsultacji społecznych, termin zbierania uwag oraz wspomniała o możliwości wypełnienia geoankiety, dostępnej na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń, w Biuletynie Informacji Publicznej, informując jednocześnie o konieczności składania uwag do planu miejscowego na formularzu (pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego). Poinformowała o możliwości zapoznania się z projektem planu na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń. Przedstawiła jakie zmiany wprowadzono w projekcie planu miejscowego po I konsultacjach (m.in. w odniesieniu do ul. 11 Listopada) oraz w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Pani Anna Wieczorek zachęciła zgromadzonych do zabierania głosu.

W dalszej kolejności przystąpiono do zadawania pytań.

Pan A. K. - mieszkaniec ul. 11 Listopada poprosił o doprecyzowanie jak głęboko teraz wchodzi pas drogowy ul. 11 Listopada.

Pani Anna Wieczorek poinformowała, że szerokość ul. 11 Listopada jest zmienna i

jest różna, jednak waha się w granicach od 0,20m do 0,50m.

Pan A. K. zapytał czy mieszkańcy będą musieli się przesuwać z ogrodzeniami.

Pani Anna Wieczorek poinformowała, że jeżeli ul. 11 Listopada pozostanie w takiej formie w jakiej jest, to nic w stosunku do tego co istnieje, nie zmieni się. Jediną kwestią będzie uregulowanie własności. Zaznaczyła, że nie trzeba będzie przesuwać ogrodzenia.

Pan A. K. zadał pytanie jak to zostanie formalnie rozwiązane.

Pani Małgorzata Machalska, Burmistrz Miasta Luboń poinformowała, że nad tym teraz pracujemy, gdyż wymaga to indywidualnego podejścia, również ze względu na uzbrojenie terenu. Na dzień dzisiejszy nie możemy przekazać informacji czy będzie to propozycja sprzedaży, czy dzierżawy.

Pani Anna Wieczorek zwróciła uwagę, że na każdej nieruchomości wzdłuż ul. 11 Listopada własność jest inna i trzeba do każdej z nich podejść indywidualnie.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń chciał się upewnić że mieszkańcy, którzy złożyli uwagi do przedmiotowego projektu planu miejscowego, nie muszą się martwić o zajęcie ich nieruchomości przez pas drogowy.

Pani Anna Wieczorek poinformowała, że fizycznie nic się nie zmieni, a prawnie zostały przesunięte linie rozgraniczające pas drogowy ul. 11 Listopada do istniejącego pasa drogowego.

Pan Michał Popławski, Z-ca Burmistrz Miasta Luboń, zaznaczył, że nie ma żadnych planów lokalizacji na tej ulicy ścieżki rowerowej. Przypomniał o zakończonej modernizacji ul. 11 Listopada na odcinku od ul. Klonowej do ul. Kołłątaja. Dodał, że nie ma projektów remontu ul. 11 Listopada i wchodzenia na nieruchomości prywatne. Ewentualne remonty ulicy będą realizowane w istniejącym pasie ul. 11 Listopada. Dodał, że nie ma żadnego uzasadnienia żeby powstała tutaj ścieżka rowerowa, gdyż taka ścieżka powstała na ul. Buczka. Wspomniał o niedawnej Komisji Infrastruktury podczas której radni ustalili, że remont ul. 11 Listopada będzie realizowany w istniejącym pasie drogowym i nie będzie realizowana ścieżka rowerowa na tej ulicy.

Pani W. Cz. zadała pytanie kiedy będzie wiadomo, która działka została przeznaczona, w mniejszej lub większej części, pod pas drogowy ul. 11 Listopada.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że po uchwaleniu planu miejscowego. Przypomniała, że do 9 grudnia czekamy na uwagi do projektu planu miejscowego i nie jesteśmy w stanie przewidzieć ile ich wpłynie i czy będą wprowadzane kolejne zmiany. Dodała, że już teraz możemy zweryfikować czy nieruchomość wchodzi w pas drogowy, czy też nie. Zaproponowała, że można zwrócić się do Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska z prośbą o zmierzenie jak głęboko w nieruchomość wchodzi pas drogowy.

Pan Michał Popławski wspomniał o nadzorze służb Wojewody Wielkopolskiego, który weryfikuje zgodność projektu planu miejscowego z obowiązującymi przepisami. Przypomniał, że historia ul. 11 Listopada ma swój początek w czasach komunistycznych. Zaznaczył, że staramy się sprostać oczekiwaniom mieszkańców, ale musimy też pamiętać o znajdującej się tam infrastrukturze technicznej. Prace nad przyjęciem właściwego (prawidłowego pod kątem przepisów prawa) rozwiązania trwają.

Pani Małgorzata Machalska podkreśliła, że tym projektem planu miejscowego (poddanym konsultacjom społecznym) chcemy mieszkańców uspokoić i że nie jest naszym zamiarem budowanie ścieżki rowerowej pod oknami mieszkańców ul. 11 Listopada i zabierania mieszkańcom ich własności.

Pani W. Cz. przypomniała, że na poprzednim spotkaniu otwartym mówiono, że planowane było zabranie ok. 5m pod poszerzenie ul. 11 Listopada i chciała się upewnić czy tak nie jest.

Pani Anna Wieczorek zwróciła uwagę, że pas drogowy ul. 11 Listopada został wyznaczony w 2011 r. - odkąd obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Północ”. Pani Anna Wieczorek oraz pani Małgorzata Machalska odpowiedziały, że w tym projekcie zawężaliśmy ul. 11 Listopada.

Pan Michał Popławski powiedział, że nie ma żadnego projektu, ani koncepcji poszerzenia ul. 11 Listopada.

Pani W. Cz. zapytała czy w przypadku działek narożnikowych zostanie zabrane więcej działki pod pas drogowy, czy mniej.

Pan Michał Popławski powiedział, że to są tzw. trójkąty widoczności. Zwrócił uwagę, że przy modernizacji jakiegokolwiek ulicy (a co za tym idzie składaniu projektu do Starostwa Powiatowego) konieczne jest uwzględnienie trójkątów widoczności.

Pani Anna Wieczorek dodała, że te trójkąty widoczności były też w obowiązującym planie miejscowym, przy czym ze względu na fakt, iż zawężamy drogę, to te trójkąty widoczności przesuwają się niżej albo wyżej.

Pan E. R. - mieszkaniec ul. 11 Listopada zapytał jak głębokie są te trójkąty.

Pani Anna Wieczorek powiedziała, że 5 na 5m, chyba, że geometria ulicy wymaga zastosowania innej długości.

Pan Michał Popławski dopowiedział, że dotyczy to tylko nieruchomości przy skrzyżowaniach.

Pan Maciej Różański zapytał czy krawężniki (przy trójkątach widoczności) będą przesunięte jak ul. 11 Listopada będzie modernizowana.

Pan Michał Popławski odpowiedział, że to zależy od projektu. Powiedział, że każdy projekt jest opiniowany przez Wydział Dróg pod względem bezpieczeństwa.

Pani Anna Wieczorek pokazała na przykładzie jednego skrzyżowania gdzie jest krawężń chodnika i że mieszczą się one w wyznaczonych trójkątach widoczności.

Pan Maciej Różański zapytał czy te zmiany w planie dotyczą całej ul. 11 Listopada, gdyż wcześniej nie dotyczyły numerów nieparzystych.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że nie dotyczyły w ogóle ul. 11 Listopada gdyż pas drogowy był przeniesiony z obowiązującego planu miejscowego, zaś teraz dotyczą całej ul. 11 Listopada.

Pan Michał Popławski powiedział, że trwają prace nad uregulowaniem własności nieruchomości pod względem prawnym – również pod względem sieci.

Pan E. R. zapytał czy jest harmonogram dalszego remontu ul. 11 Listopada.

Pan Michał Popławski odpowiedział, że jest to uzależnione od możliwości

dofinansowania takiego remontu i pozyskania funduszy na ten cel. Powiedział, że jeśli miasto nie pozyska dofinansowania na remont ulicy, to będzie musiało dzielić remont na mniejsze fragmenty i będzie musiało robić go z własnych środków.

Pani Małgorzata Machalska zwróciła uwagę, że są mieszkańcy Lubonia, którzy czekają na chodnik, drogę i mówią, że ci, którzy drogę mają, nie powinni żądać jej remontu.

Pani W. Cz. powiedziała, że 30 lat czekania na ulicę to nie jest mało.

Pan Michał Popławski zwrócił uwagę jakie są koszty remontu głównych ulic w mieście.

Pani W. Cz. zapytała kiedy można spodziewać zatwierdzenia tego planu.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że nie jest w stanie odpowiedzieć na to pytanie, zaś pani Anna Wieczorek dopowiedziała, że musimy poczekać do zakończenia tych konsultacji społecznych i końca terminu składania uwag.

Pan E. R. zapytał czy konsekwencje uchwalenia tego planu (ewentualne wykupy nieruchomości) będą przez władze miasta realizowane w dalszym, bliżej nieokreślonym terminie.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że tak.

Pani Małgorzata Machalska zapytała, czy są jeszcze jakieś pytania.

Pani Anna Wieczorek przypomniała do kiedy należy składać uwagi i że należy je składać uwagi na formularzu dostępnym m.in. na stronie internetowej Urzędu oraz w urzędzie.

III. Zagadnienia poruszone na spotkaniu:

1. Kwestia szerokości ul. 11 Listopada w projekcie planu oraz możliwości wykupu terenów.
2. Koszty remontów głównych ulic.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza Miasta Luboń;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Luboń, dnia 3 grudnia 2025 r.

.....
Małgorzata Kosmala
.....
protokół sporządziła

BURMISTRZ MIASTA
.....
Małgorzata Machalska
.....
Zatwierdził

PROTOKÓŁ

z trzeciego spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”

Protokół sporządzono w dniu 11 marca 2026 r. w Urzędzie Miasta Luboń w Luboniu przez Małgorzatę Kasprzak, Głównego specjalistę Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska w Urzędzie Miasta Luboń.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 oraz art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w dniu 10 marca 2026 r., godz. 16:30 - 17:35 przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”, poprzedzone prezentacją projektu ww. planu miejscowego.

I. Lista obecności - wg załącznika.

II. Głos w spotkaniu zabrali:

Pani Anna Wieczorek - Kierownik Wydziału Planowania Rozwoju i Ochrony Środowiska przywitała zgromadzonych uczestników spotkania. Następnie poinformowała kiedy i w jakim celu przystąpiono do prac nad planem miejscowym (aktualizacja ustaleń planistycznych oraz uwzględnienie wniosków o zmianę mpzp), jaki obszar obejmuje projekt mpzp „Żabikowo Centrum”, jakie są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jakie plany miejscowe obowiązują na przedmiotowym terenie. W celu przypomnienia, przekazała jakie zmiany wprowadzono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum” na etapie I konsultacji społecznych (m.in. w odniesieniu do ul. 11 Listopada). Następnie poinformowała, ile wpłynęło uwag, czego dotyczyły i jak zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta Luboń. Poinformowała jakie zmiany wprowadzono w projekcie planu miejscowego na etapie II konsultacji społecznych (w odniesieniu do ul. 11 Listopada). Przekazała, ile wpłynęło uwag, czego dotyczyły i jak zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta Luboń. Przedstawiła jakie zmiany wprowadzono w projekcie planu miejscowego na etapie III konsultacjach (w odniesieniu do ul. 11 Listopada). W dalszej kolejności przedstawiła terminy konsultacji społecznych, termin zbierania uwag oraz wspomniała o możliwości wypełnienia ankiety, dostępnej na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń, w Biuletynie Informacji Publicznej, informując jednocześnie o konieczności składania uwag do planu miejscowego na formularzu (pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego). Pani Anna Wieczorek zachęciła zgromadzonych do zabierania głosu.

W dalszej kolejności przystąpiono do zadawania pytań.

Pan Maciej Różański, radny Rady Miasta Luboń zapytał ile osób podpisało się pod cofnięciem szerokości pasa drogowego ul. 11 Listopada i kto złożył takie wnioski.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że było 29 uwag na etapie I konsultacji społecznych, jednak nie możemy przekazać kto je złożył. Dodała, że większość tych uwag dotyczyła szerokości ul. 11 Listopada.

Pani Małgorzata Machalska, Burmistrz Miasta Luboń poinformowała, że żaden z mieszkańców nie składał wniosków na etapie II konsultacji odnośnie poszerzenia ul. 11 Listopada, tylko gestorzy mediów, które znajdują się za płotami, składali takie wnioski. Dodała, że w powiększonym pasie drogowym ul. 11 Listopada przebiegają kluczowe media: woda i gaz. Zaznaczyła, że gestorzy sieci nie zgadzają się, aby zawęzić pas drogowy i aby grunty, po których będą te media nie były pasem drogowym – dla bezpieczeństwa dostawy mediów. W związku z powyższym wracamy do wersji pasa drogowego ul. 11 Listopada z 2011 r. (zgodnie z obowiązującym mpzp „Żabikowo Centrum – Południe”). Zwróciła uwagę, że z czasem gestorzy sieci mogą zaplanować przebudowę tych sieci i ich przeniesienie na teren rzeczywistego pasa drogowego, jednak póki co takich planów nie ma. Zaznaczyła, że Miasto nie ma zamiaru poszerzenia ul. 11 Listopada, ani nie ma zamiaru przesuwania mieszkańcom płotów. Dodała, że dotarły do Miasta informacje, że mieszkańcy po powzięciu informacji, że ten teren stanie się terenem mieszkaniowym, a nie pasem drogowym, chcieli żądać wykupu tego terenu i tym samym byłoby ryzyko, że te sieci znajdowałyby się na gruncie prywatnym, a co za tym idzie mieszkańcy mogliby zażądać od gestorów sieci, żeby je z ich terenów usunęli.

Pan W. K. – mieszkaniec ul. 11 Listopada dodał, że dochodzą jeszcze do tego 3-4m strefy ochronnej. Zwrócił uwagę, że ma działkę o pow. 400m², a Miasto zabiera mu 200m² pod poszerzenie drogi. Zapytał kto zajmie się rekompensatą za to.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że ten stan trwa od 2011 r. Wspomniała, że jak plan miejscowy wchodzi w życie, to można z niego skorzystać, w tym można złożyć wniosek o wykup nieruchomości.

Pan W. K. powiedział, że to nie jest od 2011 r., tylko od lat 70-tych, za czasów Pana K., gdy miały rosnąć róże wzdłuż ul. 11 Listopada, a tak naprawdę Pan K. chciał zalegalizować przebieg instalacji. Dodał, że te instalacje założono niezgodnie z prawem - nikt o to nie wnioskował, ani nikt z gestorów sieci nie złożył wniosku, że poprowadzą instalacje na gruntach prywatnych.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że to dzisiejsze spotkanie jest poświęcone tylko planowi zagospodarowania przestrzennego. Zapytała mieszkańców czego oczekiwaliby, czy oczekiwaliby usunięcia sieci i przeniesienia w pas drogowy.

Pan W. K. odpowiedział, że jego interesuje sieć telekomunikacyjna, gdyż woda mu nie przeszkadza.

Pani Małgorzata Machalska powiedziała, że to jest rozmowa z gestorami sieci, poza Miastem, gdyż Miasto nie ma wpływu na podmioty prywatne. Zaznaczyła, że dzisiejsze spotkanie dotyczy wyłącznie planu miejscowego, a nie tego czy „rura ma zostać”. Dodała, że takie rozmowy należy prowadzić z Aquanet'em, z Gazownią.

Pan W. K. zauważył, że wobec tego rysunek nie oddaje rzeczywistości.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że plan miejscowy to nie jest rysunek, który ma oddawać rzeczywistość, to jest rysunek, który ma pokazać przyszłość. Ponownie poinformowała, że w przypadku dróg, właścicielom przysługuje prawa do zwrócenia się o wykup tych nieruchomości. Poza tym mieszkańcy mogą zwrócić się do gestorów sieci o służebność przesyłu lub wykup ich nieruchomości, przez które przebiega sieć.

Pan W. K. powiedział, że w latach 80-tych wysłał pismo do Orange i do dzisiaj nie

otrzymał odpowiedzi na nie.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że są środki prawne, które umożliwiają dochodzenie własnych praw, w tym sprawy sądowe.

Pan Maciej Różański zapytał czy Miasto miało możliwość nieuwzględnienia uwag gestorów sieci.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że Miasto teoretycznie mogłoby wprowadzić ustalenia zgodne z wolą mieszkańców, a nie wolą gestorów sieci, ale Miasto jest zobowiązane do dbania o interesy mieszkańców, a dostarczenie wody i gazu do ogrzewania jest obowiązkiem Miasta. Tym samym, wbrew woli mieszkańców, ale w ich interesie, musieliśmy uwzględnić wolę gestorów sieci.

Pan Maciej Różański zapytał czy mieszkańcy mogą ponownie składać wnioski o przywrócenie szerokości ul. 11 Listopada.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że tak, do 30 marca na formularzu pisma do aktu planowania przestrzennego.

Pan Maciej Różański zapytał czy jest szansa na zmianę ustaleń w tym zakresie i czy mieszkańcy mogliby wystąpić do gestorów sieci o służebność przesyłu, zamiast o wykup nieruchomości. Zapytał czy jeśli Pan W.K. ma działkę o pow. 200m² to czy będzie mógł na niej wybudować nowy dom, czy będzie musiał zburzyć 2 domy i dogadać się z sąsiadem, żeby wybudować 1 dom i spełnić min. powierzchnię działki.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że ten projekt planu miejscowego zawiera zapis, że jeżeli działka jest umniejszana przez wydzielenie drogi publicznej, to ta działka, mimo tego, że nie spełnia min. parametrów działki budowlanej, może zostać zagospodarowana zgodnie z zapisami planu.

Pan Maciej Różański zwrócił uwagę, że jeżeli Pan W.K. ma działkę o pow. 200m² to przy konieczności zachowania 4m od sąsiada, pozostaje mu 5m do zabudowy.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że w przypadku tak niewielkich działek są przepisy umożliwiające zabudowę – na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 16m dopuszczona jest zabudowa w granicy.

Pani Małgorzata Machalska zwróciła uwagę, że tam tej drogi nie ma być, ma być tylko przeznaczenie drogowe.

Pan Maciej Różański dodał, że były wyroki sądów, że miasto planując coś – powinno to wybudować. Zatem bez sensu jest robienie planów pod poszerzenie drogi, które nie nastąpi.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że powstały już tam sieci i że Miasto nie planuje nic więcej.

Pan Maciej Różański zapytał co z prywatnymi działkami, przez które media nie przechodzą.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że nie będziemy częściowo zawężać, a częściowo zostawiać – robimy jedną szerokość na całej długości ul. 11 Listopada.

Pan Maciej Różański zwrócił uwagę, że część mieszkańców po poprzednich konsultacjach nie jest świadoma zmian w tym zakresie.

Pani Małgorzata Machalska poprosiła radnego Macieja Różańskiego o poinformowanie mieszkańców.

Pan Maciej Różański powiedział, że mieszkańcy będą licznie wnioskować o

przesunięcie pasa drogowego ul. 11 Listopada,

Pani Anna Wieczorek ponownie zachęciła mieszkańców do składania uwag do 30 marca. Dodała, że forma informowania o konsultacjach społecznych była taka sama, jak przy poprzednich konsultacjach – łącznie z poinformowaniem radnych o tym fakcie.

Pan W. K. zapytał czy na terenie Lubonia jest więcej takich przypadków jak na ul. 11 Listopada.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że tak.

Pan Maciej Różański zapytał czy gestorzy sieci dowiedzieli się sami o konsultacjach, czy Miasto ich informowało o tym.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że Miasto przekazało gestorom sieci informacje o projekcie planu miejscowego z wnioskiem o ich opinię na ten temat.

Pan Maciej Różański zapytał którzy gestorzy sieci mieli największe obiekcje.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że Aquanet i Gazownia.

Pan Maciej Różański zapytał czy jeśli ktoś będzie sprzedawał działkę, to czy wtedy dochodzi do podziału tej działki.

Pani Anna Wieczorek odpowiedziała, że sprzedaż jest niezależną procedurą od podziału działki.

Pani W. Cz. zapytała jak długo instalacja wodociągowo - gazowa może dotrwać, czy jak będą wymieniać rury to będą mogli je przenieść w istniejący pas drogowy. Zwróciła uwagę, że mieszkańcy protestują, a nigdzie nie będzie to odnotowane.

Pani Anna Wieczorek, że faktycznie gestorzy sieci mogą np. za 10 lat przenieść uzbrojenie terenu w pas drogowy, natomiast nie jesteśmy w stanie odpowiedzieć czy i kiedy oraz jaka jest żywotność rury.

Pani Małgorzata Machalska dodała, że możemy wystąpić z takim zapytaniem do gestorów sieci i poprosimy, aby przedstawili nam swoje plany inwestycyjne, które następnie prześlemy mieszkańcom.

Pani Anna Wieczorek dodała, że wszystkie uwagi, które nie są rozstrzygnięte pozytywnie, trafiają do radnych i podczas sesji, na której projekt planu jest przedstawiany radnym do uchwalenia, radni głosują nad każdą z tych uwag. Zatem zarówno na komisji Rady Miasta, jak i na sesji, temat nieuwzględnionych uwag jest ponownie dyskutowany.

Pan Maciej Różański zapytał co się dzieje w przypadku gdyby zebrała się grupa radnych, która odrzuciłaby uwagi gestorów.

Pani Anna Wieczorek odpowiedział, że wtedy projekt planu schodzi z porządku obrad sesji i uchwała nie jest podjęta, a plan miejscowy nie wchodzi w życie – w całości.

Pani W. Cz. zauważyła, że wodociągi i gazownia czerpią zyski i czy mogą mieszkańców ignorować, czy to nie oni powinni dogadać się z mieszkańcami.

Pani Anna Wieczorek zauważyła, że taka sytuacja, gdy uzbrojenie biegnie po gruntach prywatnych, jest dla gestorów sieci bardzo wygodna. Dlatego to mieszkańcy powinni zwrócić się do gestorów sieci o uregulowanie tej kwestii.

Pan Maciej Różański zauważył, że należałoby wrócić do wersji planu z zawężeniem

ul. 11 Listopada, bo wtedy gestorzy sieci byłiby „postawieni pod ścianą”.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że wolałaby działać w porozumieniu z gestorami, a nie wbrew, gdyż odpowiadają za kluczowe media dla mieszkańców. Dodała, że Aquanet jest spółką, w której Miasto ma swoje udziały, zatem może wpłynąć na jej procesy inwestycyjne.

Pani W. Cz. zauważyła, że gestorzy mogą iść na jakiś układ z mieszkańcami np. udzielając mieszkańcom bonifikaty.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że Miasto nie może reprezentować mieszkańców w tym działaniu, jednak zapewniła, że na pewno będzie popierać takie działania.

Pan Andrzej Okupniak, radny Rady Miasta Luboń, zaprosił mieszkańców na spotkanie Komisji w poniedziałek o godz. 15:30, na którym mają być przedstawiciele Aquanet'u, odnośnie planu inwestycyjnego na najbliższe lata. Będzie zatem możliwość zadania tych pytań przedstawicielom Aquanet'u.

Pan Piotr Izydorski, Z-ca Burmistrza Miasta Luboń zapewnił, że powiadomi Aquanet o zaproszeniu mieszkańców na posiedzenie Komisji, aby nie czuli się zaskoczeni i przygotowali swoje stanowisko w tym zakresie.

Pan Andrzej Okupniak przypomniał, że w tamtych latach były społeczne komitety budowy infrastruktury technicznej i mieszkańcy cieszyli się, że będą mieli wodę. Dodał, że ma wątpliwość czy udałoby się przenieść wodę i gaz w istniejący pas drogowy ul. 11 Listopada. Zwrócił uwagę, że istnieje możliwość odstępstwa od przepisów określających odległości między sieciami, ze względu na wąski pas drogowy.

Pani Małgorzata Machalska dodała, że kluczowe są względy bezpieczeństwa.

Pan W. K. powiedział, że nie rozumie po co jest 4-metrowy pas ochrony przy sieci telekomunikacyjnej.

Pani W. Cz. zasugerowała, że można by zostawić tak jak jest, ale gestorzy mogliby zaproponować mieszkańcom jaką ulgę.

Pan W. K. dodał, że nie musi wpuścić nikogo na swój teren.

Pan Maciej Różański dopowiedział, że za chwilę to nie będzie teren Pana W.K.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że nadal będzie to teren Pana W.K. Zaznaczyła, że nikt nie chce zmieniać własności terenu.

Pan Maciej Różański zapytał co się dzieje w przypadku gdy Aquanet będzie chciał wymienić media. Co Miasto może wtedy zrobić – czy Miasto wyraża zgodę żeby „weszli i wymienili”. Dodał, że wg planu właściciel nie może nic zrobić z tym terenem.

Pani Anna Wieczorek powiedziała, że od 2011 r. mieszkańcy nie mogą nic z tym terenem zrobić, bo jest w przeznaczeniu drogowym, nie powinny być tam sadzone drzewa, ani stawiane wiaty. Jeśli kiedyś te media zostaną przeniesione, to nic nie będzie stało na przeszkodzie, aby ten plan zmienić i zawęzić drogę. Zaznaczyła, że przy zmianie przepisów lub uwarunkowań, Miasto plany miejscowe aktualizuje.

Pan W. K. zauważył, że kiedyś była taka zasada, że jednym chodnikiem idzie woda, a drugim gaz.

Pani Anna Wieczorek powiedziała, że są zasady bezpieczeństwa w związku z

sytuowaniem sieci względem siebie. Dodała, że strefy ochronne tych sieci zmieniają się w związku ze zmianami przepisów prawa z uwzględnieniem ich średnic. Zauważyła, że w pasie drogowym muszą zmieścić się nie tylko wszystkie sieci, ale i ich strefy ochronne, które nie mogą na siebie nachodzić.

Pan Maciej Różański zauważył, że to jest mało realne do zrobienia, bo wszyscy gestorzy musieliby to jednocześnie robić, podczas gdy ulica za chwilę zostanie zmodernizowana.

Pani Małgorzata Machalska zauważyła, że dla gestorów sieci nie ma to znaczenia. Ponadto zaprosiła mieszkańców na posiedzenie Komisji, gdyż ważne jest, aby gestor sieci usłyszał to od mieszkańców.

Pan Andrzej Okupniak ponowił zaproszenie na spotkanie Komisji.

Pani Małgorzata Machalska zauważyła, że dalsze rozmowy z gestorami to odrębna kwestia. Zaapelowała, aby wnioski mieszkańców do gestorów sieci wraz z oczekiwaniami mieszkańców zostały zebrane i złożone, aby Miasto miało podparcie do pism kierowanych do Aquanet'u, czy Gazowni.

Pani Anna Wieczorek powiedziała, że ważne, aby mieszkańcy rozróżnili wniosek do gestorów od uwag do tego planu miejscowego, gdyż jeśli mieszkańcy złożą uwagę na formularzu, to my ich nie możemy przesłać do gestorów.

Pan Maciej Różański zapytał jak Miasto rozstrzygnie uwagę mieszkańców dotyczącą rezygnacji z poszerzenia ul. 11 Listopada.

Pani Małgorzata Machalska odpowiedziała, że długo zastanawialiśmy się nad rozstrzygnięciem tej kwestii i ostatecznie zdecydowaliśmy się na takie rozstrzygnięcie jak jest przedstawione podczas obecnych konsultacji społecznych. Dodała, że jeśli pojawią się takie same argumenty, jak przy poprzednich uwagach, to odpowiedzią Burmistrza będzie przedstawienie radnym takiego rozwiązania jak jest przedstawiony obecnie, chyba, że pojawią się nowe argumenty.

Pan W. K. zaproponował żeby zorganizować konsultacje i zaprosić przedstawicieli Aquanet'u, Gazowni, Telekomunikacji i rozwiązać ten problem.

Pan Piotr Izydorski zaprosił na spotkanie Komisji.

Pan Andrzej Okupniak zwrócił uwagę, że ten problem dotyczy mieszkańców nieruchomości od nr 1 do 58, gdyż pozostałych mieszkańców ul. 11 Listopada ten problem nie dotyczy i nie mogą oni żądać niczego.

Pan Maciej Różański zauważył, że zdziwił się, że Miasto zdecydowało się zawęzić ul. 11 Listopada na pozostałym odcinku ulicy, gdzie te wykupy zostały zrobione.

Pan Andrzej Okupniak zaapelował o liczny udział mieszkańców w spotkaniu Komisji.

Pani Małgorzata Machalska zwróciła uwagę, że Aquanet na pewno pojawi się na spotkaniu z mieszkańcami, przy czym za pozostałych gestorów sieci nie może ręczyć. Dodała, że Gazownia z pewnością odpowie na pismo, które mieszkańcy skierują do niej, natomiast nie spodziewa się, że Gazownia zechce spotkać się z mieszkańcami.

Pani Małgorzata Machalska zapytała, czy są jeszcze jakieś pytania.

Zauważyła, że bardzo dobrze, że mieszkańcy interesują się tym, co się zmienia i że uczestniczą w tej procedurze. Zwróciła uwagę, że były konsultacje społeczne gdzie

nikt z mieszkańców nie przychodził. Dodała, że bardzo się cieszy, że społeczeństwo jest świadome swoich praw.

Pan Andrzej Okupniak zauważył, że nie wszyscy mieszkańcy interesują się jakie są ustalenia planu miejscowego w swojej najbliższej okolicy. Podziękował za udział mieszkańców w tym spotkaniu.

III. Zagadnienia poruszone na spotkaniu:

1. Kwestia szerokości ul. 11 Listopada w projekcie planu oraz możliwości wykupu terenów stanowiących własność prywatną a przewidzianych pod drogę publiczną.
2. Przeniesienie mediów z gruntów prywatnych.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza Miasta Luboń;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Luboń, dnia 11 marca 2026 r.

.....
Małgorzata Kozłowska
protokół sporządziła

BURMISTRZ MIASTA
.....
Małgorzata Machalska

.....
Zatwierdził

PROTOKÓŁ

z geoankiety nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 4 oraz art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w dniach 28 kwietnia 2025r. do dnia 30 maja 2025r. na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Luboń <https://www.bip.lubon.pl> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/>, a także na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych pod linkiem https://partycypacja.mesip.pl/partycypacja/panel/lubon#/add_questionnaire/25/53 udostępniono geoankietę dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”.

- I. W geoankiecie udział wzięło 7 osób, przy czym złożono 12 ankiet (1 z geoankiet o tożsamej treści została złożona 6-cio krotnie).
- II. Pytania w geonkiecie brzmiały:
 1. Czy jesteś mieszkańcem Lubonia? Wskaż obręb miasta, w którym mieszkasz.¹
 2. Czy pracujesz w Luboniu? Wskaż obręb miasta, w którym pracujesz.¹
 3. Czy wiesz jakie jest aktualne przeznaczenie terenów objętych projektem planu „Żabikowo Centrum” w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Północ” (Uchwała nr VIII/39/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r.)¹
 4. Czy zapoznałeś się z treścią projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?¹
 5. Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 6. Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 7. Jak oceniasz ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 8. Jak oceniasz ustalenia dot. modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 9. Co Twoim zdaniem jest największym atutem obszaru objętego planem „Żabikowo Centrum”? Wskaż maksymalnie 2 odpowiedzi.¹
 10. Co Twoim zdaniem stanowi największą uciążliwość na obszarze objętym planem "Żabikowo Centrum"?¹
 11. Jakie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym byłyby Twoim zdaniem najbardziej potrzebne na obszarze objętym planem? Czy masz sugestie do konkretnego terenu na projekcie rysunku mpzp "Żabikowo Centrum"?¹
 12. Inne sugestie do projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?

¹ Pytanie obowiązkowe

III. Zestawienie odpowiedzi na pytania zamknięte:

1. Pytanie nr 1: Czy jesteś mieszkańcem Lubonia? Wskaż obręb miasta, w którym mieszkasz

Odpowiedzi na pytanie nr 1:

Tak, obręb Lasek	Tak, obręb Luboń	Tak, obręb Żabikowo	Nie, nie mieszkam w Luboniu
1	1	4	1

2. Pytanie nr 2: Czy pracujesz w Luboniu? Wskaż obręb miasta, w którym pracujesz.

Odpowiedzi na pytanie nr 2:

Tak, obręb Lasek	Tak, obręb Luboń	Tak, obręb Żabikowo	Nie, nie pracuję w Luboniu
1		1	5

3. Pytanie nr 3: Czy wiesz jakie jest aktualnie przeznaczenie terenu objętego projektem planu „Żabikowo Centrum” w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Północ” (Uchwała nr VIII/39/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r.?)

Odpowiedzi na pytanie nr 3:

Tak	Nie	Nie wiem
6		1

4. Pytanie nr 4: Czy zapoznałeś się z treścią projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 4:

tak	nie
6	1

5. Pytanie nr 5: Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 5:

wystarczające	niewystarczające
	7

6. Pytanie nr 6: Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 6:

wystarczające	niewystarczające
3	4

7. Pytanie nr 7: Jak oceniasz ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 7:

wystarczające	niewystarczające
4	3

8. Pytanie nr 8: Jak oceniasz ustalenia dot. modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 8:

wystarczające	niewystarczające
4	3

9. Pytanie nr 9: Co Twoim zdaniem jest największym atutem obszaru objętego planem „Żabikowo Centrum”? Wskaż maksymalnie 2 odpowiedzi.

Odpowiedzi na pytanie nr 9:

Dobra komunikacja (układ dróg, komunikacja miejska, szybki dojazd do sąsiednich gmin)	Dobry dostęp do usług (oświaty, sportu, zdrowia, komercyjnych, administracji)	Spokojne miejsce zamieszkania	Dostęp do terenów rekreacyjnych	Moje miejsce zamieszkania (obszar objęty planem "Żabikowo Centrum") gwarantuje mi wszystko czego potrzebuję jako mieszkaniec miasta Luboń
4	3	1	2	1

IV. Zestawienie odpowiedzi na pytania otwarte:

1. Pytanie nr 10: Co Twoim zdaniem stanowi największą uciążliwość na obszarze objętym planem "Żabikowo Centrum"?

Odpowiedzi na pytanie nr 10:

- „Działalność pralni przy ul. Szkolnej – hałas i nieprzyjemne delikatnie mówiąc zapachy”.*
- „natężenie ruchu, brak przyzwoitych pracodawców i nowych firm z poza handlu i usług”.*
- „Zbyt wysoka intensywność zabudowy. Dopuszczenie zabudowy de facto wielorodzinnej na przestrzeni ostatnich lat. Brak egzekwowania przepisów*

(warunki techniczne) dotyczących w szczególności miejsc postojowych i składowania odpadów na terenach działek zabudowywanych przez deweloperów."

- d) *Brak wprowadzenia zakazu stawiania osiedli zamkniętych, zwłaszcza w przypadku dróg dojazdowych "na przestrzał" przy zakupie paru działek; brak dopuszczenia drogi pieszo-rowerowej wzdłuż Żabinki; brak obowiązku zapewnienia odpowiedniego poziomu retencji poprzez zakaz stosowania kostki brukowej i zastępowanie jej powierzchniami sprzyjającymi retencji; brak logicznego i bezpiecznego przeznaczenia działek pod budowę bezpieczniejszej infrastruktury drogowej wzdłuż Czechmanowskiego; plan nie zabrania tworzenia "ulicówek", bardzo niekorzystnych struktur z punktu widzenia urbanistyki"*.
 - e) *„klimat akustyczny”*.
 - f) *„Pod względem wizualnym - plakaty na płotach. ”*
 - g) *„Zanieczyszczenie środowiska”*.
2. Pytanie nr 11: Jakie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym byłyby Twoim zdaniem najbardziej potrzebne na obszarze objętym planem? Czy masz sugestie do konkretnego terenu na projekcie rysunku mpzp "Żabikowo Centrum"?

Odpowiedzi na pytanie nr 11:

- a) *„udawanie, że coś się zrobi... ludzie potrzebują miejsc pracy innych niż handel i usługi”*.
 - b) *„Ograniczenie ilości kondygnacji i wysokości obiektów z dachami stromymi jak dla części obszarów MN, czyli wysokość do kalenicy 10 m oraz dwie kondygnacje. Część obszaru w latach ubiegłych została zabudowana / przebudowana z naruszeniem przepisów i dostosowywanie planu do tych obiektów byłoby kontynuacją patologii jaka miała miejsce. ”*
 - c) *„2 skrzyżowania typu "T" (Nad Żabinką, Czechmanowska) w odstępnie 3 metrów spowoduje bardzo niebezpieczne manewry po domknięciu sieci drogowej, przez co należy zmienić przeznaczenie działek, aby pozwolić na budowę skrzyżowania typu X. ”*
 - d) *„nie mam zdania”*.
 - e) *„Łącznik nie powinien być realizowany”*.
 - f) *„przedłużenie naprawy chodników i drogi na całym odcinku ulicy”*.
 - g) *„Dodatkowe miejsca parkingowe na terenie byłej kotłowni”*.
3. Pytanie nr 12: Inne sugestie do projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 12:

- a) *„Trudno coś sugerować nie mogąc się doczytać planów”*.
- b) *„brak miejsca na rozwój gospodarczy miasta”*.
- c) *„Na załączniku rysunkowym błędnie wskazano lokalizację budynku przy ul. Józefa Poniatowskiego 36 A. Budynek ten w rzeczywistości zlokalizowany jest na działce gruntowej o numerze 144/2 (a nie 144/1 jak na obecnym załączniku do projektu planu). ”*
- d) *„Rozważyć następujące zapisy: - minimalna retencja wód opadowych – zakazać zagospodarowania działek, w przypadku budynków*

wielorodzinnych czy wielu budynków w ramach jednej działki, ulicowego układu dróg - stawiania osiedli zamkniętych, które degradują tkankę miejską (potwierdza to wiele badań naukowych) - problem tyczy się zabudowy wielorodzinnej - rozważyć zapisy, które na drogach publicznych zakazałyby stawiania nowych studzienek retencyjnych na poziomie jezdni, a preferowano stawianie ich pod krawężnikiem chodnika (kratka "od boku"), co w perspektywie długoterminowej pozwoliłoby na przyjemniejszą i cichszą jazdę pojazdów kołowych i bezpieczniejsze przemieszczanie się rowerzystów - zliberalizować zapis dot. klimatyzatorów; w dobie zmian klimatu, klimatyzacja będzie nieodłącznym elementem codziennego życia”.

- e) *„Nad terenem drogi publicznej IKDD dopuszczenie realizacji łącznika jest niezrozumiałe. Poza tym przepisy przeciwpożarowe określają wyższe światło dla przejazdu samochodów niż w projekcie uchwały.”.*

V. Posumowanie:

W terminie od dnia 28 kwietnia 2025 r. do 30 maja 2025 r. na stronie internetowej zainteresowani mogli wypełniać geoankietę dotyczącą projektu planu miejscowego, do której link został udostępniony na stronie internetowej <https://www.bip.lubon.pl> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/>, a także na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych. W trakcie konsultacji społecznych wypełnionych zostało 12 geoankiet (1 z geoankiet o tożsamej treści została złożona 6-cio krotnie).

Większość osób, które wzięło udział w geoankiecie mieszka w obrębie Żabikowo i nie pracuje w Luboniu. Ponadto większość spośród ankietowanych zna aktualne przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym i zapoznała się z treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”. Większość respondentów uważa, że ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu nie są wystarczające, przy czym za wystarczające większość respondentów uznała ustalenia planu dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Najczęściej też wskazywano, że największym atutem obszaru objętego planem „Żabikowo Centrum” dla respondentów ma dobra komunikacja (układ dróg, komunikacja miejska, szybki dojazd do sąsiednich gmin) oraz dobry dostęp do usług (oświaty, sportu, zdrowia, komercyjnych, administracji), w mniejszym zakresie dostęp do terenów rekreacyjnych.

Natomiast największą uciążliwość dla ankietowanych stanowi hałas, zanieczyszczenie środowiska, a także natężenie ruchu i brak miejsc pracy w innych branżach niż handel i usługi. Problem stanowi zbyt wysoka intensywność zabudowy na obszarze projektu planu „Żabikowo Centrum” i związane z tym problemy dotyczące miejsc postojowych, czy też składowania odpadów. Jeden z respondentów zwrócił uwagę na problem osiedli zamkniętych i braku właściwej obsługi komunikacyjnej takiej zabudowy. Podniesiono brak dopuszczenia drogi pieszo - rowerowej wzdłuż Żabinki oraz brak obowiązku zapewnienia większej retencji. Pojawił się też głos wskazujący na uciążliwy aspekt wizualny – plakaty na płotach.

Sugerowano zmianę formy zabudowy z dachami stromymi poprzez ograniczenie liczby kondygnacji i wysokości budynków. Jedną z sugestii dotyczyła wprowadzenia zakazu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakazu realizacji kilku budynków na działce oraz zakazu ulicowego układu dróg, a także

wprowadzenia zapisów zakazujących realizacji studzienek retencyjnych na poziomie jezdni na drogach publicznych i zliberalizowania zapisów dotyczących klimatyzatorów. Pojawił się też głos sprzeciwu wobec możliwości realizacji łącznika nad drogą publiczną. Jedna z propozycji sugerowała korektę skrzyżowań typu „X”, zamiast skrzyżowań typu „T” w rejonie ul. Nad Żabinką i Czeremchowej, zaś inna remonty dróg i chodników na całej długości. Jeden z respondentów wskazał na konieczność zapewnienia dodatkowych miejsc parkingowych na terenie byłej kotłowni. Zwrócono również uwagę na brak miejsca na rozwój gospodarczy miasta. Podniesiono również błędne oznaczenie budynku na podkładzie geodezyjnym.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

BURMISTRZ MIASTA

Małgorzata Machalska

.....
podpis Burmistrza Miasta Luboń

PROTOKÓŁ

z drugiej geoankiety nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 4 oraz art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w dniach 7 listopada 2025r. do dnia 9 grudnia 2025r. na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Luboń <https://www.bip.lubon.pl> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/>, a także na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych pod linkiem https://partycypacja.mesip.pl/partycypacja/panel/lubon#/add_questionnaire/25/53 udostępniono drugą geoankietę dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”.

- I. W geoankiecie udział wzięły 3 osoby, które złożyły 3 ankiety.
- II. Pytania w geonkiece brzmiały:
 1. Czy jesteś mieszkańcem Lubonia? Wskaż obręb miasta, w którym mieszkasz.¹
 2. Czy pracujesz w Luboniu? Wskaż obręb miasta, w którym pracujesz.¹
 3. Czy wiesz jakie jest aktualne przeznaczenie terenów objętych projektem planu „Żabikowo Centrum” w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Północ” (Uchwała nr VIII/39/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r.)¹
 4. Czy zapoznałeś się z treścią projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?¹
 5. Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 6. Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 7. Jak oceniasz ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 8. Jak oceniasz ustalenia dot. modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 9. Co Twoim zdaniem jest największym atutem obszaru objętego planem „Żabikowo Centrum”? Wskaż maksymalnie 2 odpowiedzi.¹
 10. Co Twoim zdaniem stanowi największą uciążliwość na obszarze objętym planem "Żabikowo Centrum"?
 11. Jakie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym byłyby Twoim zdaniem najbardziej potrzebne na obszarze objętym planem? Czy masz sugestie do konkretnego terenu na projekcie rysunku mpzp "Żabikowo Centrum"?
 12. Inne sugestie do projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?
- III. Zestawienie odpowiedzi na pytania zamknięte:
 1. Pytanie nr 1: Czy jesteś mieszkańcem Lubonia? Wskaż obręb miasta, w którym

¹ Pytanie obowiązkowe

mieszkaś

Odpowiedzi na pytanie nr 1:

Tak, obręb Lasek	Tak, obręb Luboń	Tak, obręb Żabikowo	Nie, nie mieszkam w Luboniu
0	2	1	

2. Pytanie nr 2: Czy pracujesz w Luboniu? Wskaż obręb miasta, w którym pracujesz.

Odpowiedzi na pytanie nr 2:

Tak, obręb Lasek	Tak, obręb Luboń	Tak, obręb Żabikowo	Nie, nie pracuję w Luboniu
0	1	1	1

3. Pytanie nr 3: Czy wiesz jakie jest aktualnie przeznaczenie terenu objętego projektem planu „Żabikowo Centrum” w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Północ” (Uchwała nr VIII/39/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r.?)

Odpowiedzi na pytanie nr 3:

Tak	Nie	Nie wiem
1	1	1

4. Pytanie nr 4: Czy zapoznałeś się z treścią projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 4:

tak	nie
2	1

5. Pytanie nr 5: Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 5:

wystarczające	niewystarczające
1	2

6. Pytanie nr 6: Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 6:

wystarczające	niewystarczające
1	2

7. Pytanie nr 7: Jak oceniasz ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 7:

wystarczające	niewystarczające
0	3

8. Pytanie nr 8: Jak oceniasz ustalenia dot. modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 8:

wystarczające	niewystarczające
0	3

9. Pytanie nr 9: Co Twoim zdaniem jest największym atutem obszaru objętego planem „Żabikowo Centrum”? Wskaż maksymalnie 2 odpowiedzi.

Odpowiedzi na pytanie nr 9:

Dobra komunikacja (układ dróg, komunikacja miejska, szybki dojazd do sąsiednich gmin)	Dobry dostęp do usług (oświaty, sportu, zdrowia, komercyjnych, administracji)	Spokojne miejsce zamieszkania	Dostęp do terenów rekreacyjnych	Moje miejsce zamieszkania (obszar objęty planem "Żabikowo Centrum") gwarantuje mi wszystko czego potrzebuję jako mieszkaniec miasta Luboń
0	0	1	1	1

IV. Zestawienie odpowiedzi na pytania otwarte:

1. Pytanie nr 10: Co Twoim zdaniem stanowi największą uciążliwość na obszarze objętym planem "Żabikowo Centrum"?

Odpowiedzi na pytanie nr 10:

- „brak inwestycji w infrastrukturę drogową brak miejsc parkingowych proponowane rozwiązanie spowoduje ciągle korki w mieście”.*
- „Największym utrapieniem jest zdecydowanie skrzyżowanie dębiecka/Armii Poznań gdzie zbędny jest ten kawałek „zieloni” a wyjściem z tej sytuacji może być lekkie poszerzenie pasa żeby mogło wjechać więcej samochodów jadącym pasem na A2 a niestety nie da się często bo jest ten wjazd zdecydowany za wąski”.*
- „Brak parkingów. Nieład w porzucaniu aut na drodze (nie są parkowane po jednej stronie ulicy). Dziurawa (z wgłębieniami) jezdnia bez namalowanych znaków poziomych.”.*

2. Pytanie nr 11: Jakie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym byłyby Twoim

zdaniem najbardziej potrzebne na obszarze objętym planem? Czy masz sugestie do konkretnego terenu na projekcie rysunku mpzp "Żabikowo Centrum"?

Odpowiedzi na pytanie nr 11:

- a) „budowa ścieżek rowerowych, budowa prawoskrętnych zjazdów na każdym skrzyżowaniu w mieście oddzielenie pasa drogowego od chodnika zielenią, rozbudowa placów zabaw”.
- b) „Poszerzenie pasa na ul Debiecka/Armii Poznań”.
- c) „Publiczne parkingi”.

3. Pytanie nr 12: Inne sugestie do projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 12:

- a) „dostęp do publicznej służby zdrowia oraz nieakceptowalnie niski poziom nauczania w szkołach”.

V. Posumowanie:

W terminie od dnia 7 listopada 2025 r. do 9 grudnia 2025 r. na stronie internetowej zainteresowani mogli wypełniać geoankietę dotyczącą projektu planu miejscowego, do której link został udostępniony na stronie internetowej <https://www.bip.lubon.pl> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/>, a także na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych. W trakcie konsultacji społecznych wypełniono 3 geoankiety.

Większość osób, które wzięła udział w geoankiecie mieszka w obrębie Luboń i pracuje w Luboniu. Ponadto większość spośród ankietowanych nie zna aktualnego przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym i zapoznała się z treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”. Większość respondentów uważa, że ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej nie są wystarczające. Wskazano, że największym atutem obszaru objętego planem „Żabikowo Centrum” dla respondentów jest spokojne miejsce zamieszkania, dostęp do terenów rekreacyjnych oraz miejsce zamieszkania, które gwarantuje wszystko czego potrzebują. Natomiast największą uciążliwość dla ankietowanych stanowi brak inwestycji w infrastrukturę drogową, brak miejsc parkingowych. Problem stanowią też porzucone auta oraz dziurawe jezdnie bez namalowanych znaków poziomych. Jedną z uwag dotyczyła skrzyżowania ul. Dębiecka / Armii Poznań, które jednak znajduje się poza obszarem objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”. Zaproponowano zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym takie jak: publiczne parkingi, budowę ścieżek rowerowych, prawoskrętnych zjazdów na każdym skrzyżowaniu w mieście, oddzielenie pasa drogowego od chodnika zielenią, rozbudowę placów zabaw. Sugerowano konieczność poprawy dostępu do publicznej służby zdrowia i nieakceptowalnie niski poziom nauczania w szkołach.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

BURMISTRZ MIASTA


Małgorzata Machalska

.....
podpis Burmistrza Miasta Luboń

PROTOKÓŁ

z ankiety nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 4 oraz art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w dniach 2 marca 2026r. do dnia 30 marca 2026r. na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Luboń <https://bip.lubon.pl/> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/>, a także na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych pod linkiem https://partycypacja.mesip.pl/partycypacja/panel/lubon#/add_questionnaire/25/67 udostępniono ankietę dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”.

- I. W ankiecie udział wzięła 1 osoba, która złożyła 1 ankietę.
- II. Pytania w ankiecie brzmiały:
 1. Czy jesteś mieszkańcem Lubonia? Wskaż obręb miasta, w którym mieszkasz.¹
 2. Czy pracujesz w Luboniu? Wskaż obręb miasta, w którym pracujesz.¹
 3. Czy wiesz jakie jest aktualne przeznaczenie terenów objętych projektem planu „Żabikowo Centrum” w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Północ” (Uchwała nr VIII/39/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r.)?¹
 4. Czy zapoznałeś się z treścią projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?¹
 5. Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 6. Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 7. Jak oceniasz ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 8. Jak oceniasz ustalenia dot. modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?¹
 9. Czy masz sugestie do projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?
- III. Zestawienie odpowiedzi na pytania zamknięte:
 1. Pytanie nr 1: Czy jesteś mieszkańcem Lubonia? Wskaż obręb miasta, w którym mieszkasz

Odpowiedzi na pytanie nr 1:

Tak, obręb Lasek	Tak, obręb Luboń	Tak, obręb Żabikowo	Nie, nie mieszkam w Luboniu
0	0	1	0

¹ Pytanie obowiązkowe

2. Pytanie nr 2: Czy pracujesz w Luboniu? Wskaż obręb miasta, w którym pracujesz.

Odpowiedzi na pytanie nr 2:

Tak, obręb Lasek	Tak, obręb Luboń	Tak, obręb Żabikowo	Nie, nie pracuję w Luboniu
0	0	0	1

3. Pytanie nr 3: Czy wiesz jakie jest aktualne przeznaczenie terenów objętych projektem planu „Żabikowo Centrum” w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Północ” (Uchwała nr VIII/39/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r.?)

Odpowiedzi na pytanie nr 3:

Tak	Nie	Nie wiem
0	0	1

4. Pytanie nr 4: Czy zapoznałeś się z treścią projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 4:

tak	nie
0	1

5. Pytanie nr 5: Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 5:

wystarczające	niewystarczające
1	0

6. Pytanie nr 6: Jak oceniasz ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 6:

wystarczające	niewystarczające
1	0

7. Pytanie nr 7: Jak oceniasz ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 7:

wystarczające	niewystarczające
1	0

8. Pytanie nr 8: Jak oceniasz ustalenia dot. modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 8:

wystarczające	niewystarczające
1	0

9. Pytanie nr 9: Czy masz sugestie do projektu mpzp „Żabikowo Centrum”?

Odpowiedzi na pytanie nr 9: nie udzielono.

IV. Posumowanie:

W terminie od 2 marca 2026 r. do 30 marca 2026 r. na stronie internetowej zainteresowani mogli wypełniać ankietę dotyczącą projektu planu miejscowego, do której link został udostępniony na stronie internetowej <https://bip.lubon.pl/> oraz w aktualnościach na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń <https://lubon.pl/>, a także na profilu Miasta Luboń w mediach społecznościowych. W trakcie konsultacji społecznych wypełniono 1 ankietę.

Osoba, która wzięła udział w ankiecie mieszka w Luboniu w obrębie Żabikowo, ale nie pracuje w Luboniu. Ponadto nie zna aktualnego przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym i nie zapoznała się z treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum”, jednak uważa, że ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej są wystarczające.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

BURMISTRZ MIASTA


Małgorzata Machalska

.....
podpis Burmistrza Miasta Luboń