

Rada Miasta Poznania
Komisja Polityki Przestrzennej
Znak sprawy: RM-I.0012.4.10.2015

Komisja Rozwoju Gospodarczego
i Funduszy Unijnych
Znak sprawy: RM-I.0012.2.4.2015

PROTOKÓŁ

z posiedzenia Komisji Rady Miasta Poznania:

- Komisja Polityki Przestrzennej – protokół nr 13/15
- Komisja Rozwoju Gospodarczego i Funduszy Unijnych – protokół nr 7/15

w dniu **17 czerwca 2015r.**

Posiedzenie odbyło się o godz. 16:00 w sali 105 UM, pl. Kolegiacki 17 w Poznaniu.

Zaproszenie wraz z proponowanym porządkiem obrad stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- 11 z 13 członków Komisji Polityki Przestrzennej, co stanowi kworum niezbędne do podejmowania prawomocnych decyzji – lista obecności stanowi załącznik nr 2 do protokołu Komisji
- 4 z 5 członków Komisji Rozwoju Gospodarczego i Funduszy Unijnych, co stanowi kworum niezbędne do podejmowania prawomocnych decyzji – lista obecności stanowi załącznik nr 2 do protokołu Komisji
- goście – lista obecności stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Porządek obrad:

Część wspólna posiedzenia:

1. Pole golfowe w Krzyżownikach - możliwości zagospodarowania terenu po byłej szkółce leśnej.

Kontynuacja posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej:

2. Zapisy planów miejscowych ws. handlu wielkopowierzchniowego.
3. Wolne głosy i wnioski.

Ad. 1

Słowem wstępu przewodniczący Łukasz Miś powiedział, że do tej pory nie udało się terenu po byłej szkółce leśnej zagospodarować zgodnie z przeznaczeniem. Zapis Studium dopuszcza przeznaczenie terenu na park leśny, jeżeli dowiedzie się, że nie ma możliwości urządzenia parku golfowego.

Następnie głos zabrał dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (WGN) UM Bartosz Guss. Jak powiedział teren ten jest objęty planem miejscowym z 2003r. W ubiegłym roku nastąpiła korekta Studium, która dopuściła alternatywne zagospodarowanie terenu jako park leśny, jeżeli analiza ekonomiczna wykaże, że budowa parku golfowego jest nierealistyczna. Zarząd Zieleni Miejskiej (ZZM) przeprowadził procedurę znalezienia operatora, ale zakończyło się to niepowodzeniem. W dalszej części wystąpienia dyr. Bartosz Guss przedstawił w formie multimedialnej założenia do analizy finansowej oraz warianty realizacji inwestycji – jak w załączniku nr 4 do protokołu. Podsumowując dyr. Bartosz Guss powiedział, że nieruchomość pozostaje własnością Miasta Poznania. Na mocy decyzji z 30 kwietnia 2015r. został wygaszony trwały zarząd ZZM, został ustanowiony trwały zarząd na rzecz Zarządu Lasów Poznańskich (ZLP). WGN proponuje następujące rozwiązanie – jeżeli zarząd Miasta Poznania będzie gotowy podjąć decyzję o wdrożeniu prac związanych z projektowaniem pola golfowego za celowe uważa się przeprowadzenie dialogu technicznego z instytucjami i firmami, które projektują, realizują, finansują pola golfowe, aby przy pomocy tego instrumentu prawnego zweryfikować dane Wydziału, czy są prawidłowe i czy pozwalają na znalezienie kompromisu finansowego na realizację tego przedsięwzięcia. Jeżeli dialog potwierdzi taką możliwość, to wówczas WGN rekomenduje wystąpienie o decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, która przesądziłaby, czy jest prawnie możliwa realizacja tego przedsięwzięcia na tym obszarze.

Przewodniczący Łukasz Miś zapytał, ile może trwać procedura dialogu technicznego?

Jak odpowiedział dyr. Bartosz Guss może to trwać ok. 3 miesięcy, wydanie decyzji środowiskowej bez procedur odwoławczych zajmie ok. pół roku, przy procedurach odwoławczych należy mówić o okresie 2-letnim i dłuższym.

Następnie prezentację ZLP w formie multimedialnej przedstawił dyr. Mieczysław Broński – vide załącznik nr 5 do protokołu. Jak powiedział koncepcja została przygotowana jako alternatywa w przypadku, gdyby nie został zrealizowany pomysł parku golfowego. Cele koncepcji są tak ułożone, że istnieje możliwość pozyskania środków zewnętrznych.

Podsumowując te dwie prezentacje przewodniczący Łukasz Miś wskazał na 2 aspekty. Pierwszy polega na tym, że nadal możliwe jest powrócenie do tematu realizacji planu miejscowego uchwalonego w 2005r. Dyr. Bartosz Guss zaprezentował wstępny harmonogram, czyli najpierw procedura dialogu technicznego i później uzyskanie decyzji środowiskowej. Gdyby wykazano, że nie da się tu zrobić pola golfowego, to można zgodnie z zapisami Studium zastanowić się

nad alternatywnym wykorzystaniem. Jest pewna propozycja co mogłoby się w tym obszarze znaleźć, jeżeli pole golfowe nie powstanie, aczkolwiek nie jest to propozycja, która ma studium wykonalności, jest to pewien zbiór pomysłów ZLP.

Radny Wojciech Kręglewski odniósł się do dwóch przedstawionych prezentacji. Jedna ma pozory analizy ekonomicznej, która wykazuje, że nie ma szans na powstanie tego przedsięwzięcia, ale która używa narzędzia ekonomicznego, aby to wykazać. Druga prezentacja jest taką narracją publicystyczną, która z kosztami nie dyskutuje. Przedstawia mnóstwo propozycji, które w żaden sposób nie są skalkulowane. Radny chciałby, aby do tych dwóch propozycji przedstawiono te same metody analizy i aby poddano obie te propozycje analizie wykonalności. Utrzymanie ośrodka, o którym mowa w drugiej propozycji, jest kosztem stałym, który co roku trzeba umieścić w budżecie. Radny nie wyobraża sobie sytuacji, aby realizować pole golfowe, które jest produktem służącym społeczeństwu Poznania, przy założeniu, że przez 5 lat będzie zwolnione z podatku od nieruchomości, a później podatek będzie pobierany. Takie pole golfowe powinno być traktowane tak samo jak Stadion Miejski albo inne obiekty sportowe, na których Poznaniacy uprawiają rekreację lub sport. Aby porównywać opłacalność jednego i drugiego przedsięwzięcia, trzeba zastosować te same narzędzia. Nie można realizować pola golfowego bez współpracy ze środowiskiem, które golfem w Poznaniu żyje. Nie można przygotować koncepcji, założeń i przygotować studium wykonalności przedsięwzięcia bez ścisłej współpracy z tymi, którzy znają się na tym. Obie prezentacje niczego nie wnoszą, mogą być zaczątkiem dyskusji.

Pan Henryk Przybylski, prezes Poznańskiego Stowarzyszenia Golfowego (PSG), przypomniał w skrócie historię parku golfowego. Sprawa toczy się od 2002r., kiedy PSG wystąpiło do Prezydenta Miasta o udostępnienie terenu na realizację inicjatywy, która miała mieć charakter społeczny terenów rekreacyjnych. W ówczesnych czasach Kompania Piwowarska w Poznaniu wyszła z inicjatywą udostępnienia pieniędzy na realizację tego przedsięwzięcia, ale postawili warunek, że nie może przy tym być żadnego prywatnego zaangażowania, nie może tam być prywatnego biznesu, to musi być teren wykorzystywany przez społeczeństwo miasta Poznania. W takim duchu do PSG zaproszono wiele znanych osób, aby były gwarantem, że idea realizacji pola będzie miała taki charakter parku golfowego, otwartego dla społeczeństwa. W tym czasie Pan prezes przez 7 lat pracował w zarządzie Polskiego Związku Golfa i poznał uwarunkowania budowy pól golfowych. Wiedzą tą dzielił się z władzami Miasta, bo jest to specyficzna wiedza. Wiadomo już było wtedy, że na tym terenie nie może powstać nic innego niż park golfowy. Przedstawione wcześniej warianty są w założeniu, że zmieni się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, gdyż ten uchwalony wyraźnie i jednoznacznie określa gdzie może być budynek kubaturowy, do jakiej wysokości i nic innego tam powstać nie może. Ludzie zaproszeni do Stowarzyszenia są gwarantami również tego, żeby pole miało charakter otwarty, rekreacyjno-sportowy. Przez ten okres czasu były przez Miasto podejmowane próby zrobienia tego pola golfowego biznesowym. Na świecie są 3 rodzaje pól: prywatne, biznesowe i komunalne. 77% pól na świecie to są pola komunalne, 1% to są pola prywatne, gdzie tylko właściciel zaprasza swoich gości. Inne to są pola biznesowe, czyli ktoś wkłada pieniądze żeby uzyskać z stopę zwrotu z tego kapitału. Nie ma szans uzyskania stopy zwrotu z kapitału na polu golfowym bez developerki, więc rozpatrywanie innych wariantów jest mało realne. PSG ma rekomendacje pana Himmela, prowadzącego największą

pracownię projektową parków golfowych w Polsce i Europie. Pan Himmel był w Poznaniu dwukrotnie, robił badania gruntu, stwierdził, że ten grunt nadaje się i przygotował masterplan, w oparciu o który można to pole wybudować. Znane są koszty budowy i utrzymania. Rzeczywiste koszty utrzymania pola to 2,5 mln zł rocznie, w oparciu o dane pól golfowych w Polsce w Binowie i Wrocław Toya. Czy pole golfowe w Poznaniu jest w stanie na siebie zarobić bez developerki? Tak, przychody, które można wygenerować na polu z działalności pola golfowego wystarczają na to, żeby można było to pole utrzymać bez dopłaty do niego, a na dodatek prowadzić działalność na rzecz środowiska. PSG oferowało, że chętnie spełni szerszą funkcję niż tylko budowę parku golfowego, proponowano w pobliskiej szkole utworzenie dwóch klas sportowych, z rektorem AWF-u rozmawiano o tym, aby utworzyć klasę trenerów. W Polsce powstanie ok. 150 pól, na każdym polu jest potrzebnych ok. 15 green perów. Jest to specjalizacja, którą AWF mogłaby uruchomić. Zakład zieleni i łąkarstwa miałby również możliwości praktyk. W parku golfowym jest szereg funkcji środowiskowych, które to pole mogłoby spełniać, jeżeli nie będzie to pole biznesowe. Istnieje realna szansa, aby to pole powstało. W Poznaniu jest wiele firm gotowych dofinansować realizację tego przedsięwzięcia jeżeli teren będzie należał do Miasta i nie będzie tam prywatnego biznesu. Trzeba tylko wyjść z inicjatywą.

Przewodniczący Łukasz Miśkiński zapytał, dlaczego kilka lat temu, kiedy ZSM wystawił pewne oferty dotyczące tego terenu, PSG nie skorzystało z tego?

Jak odpowiedział prezes Henryk Przybylski było to przedsięwzięcie biznesowe, a PSG nie jest gotowe do tego, aby startować w takim przedsięwzięciu. Były tam warunki dzierżawienia i opłat, które powodują, że należałoby traktować każdego przychodzącego jako petenta, a tego PSG nie chce, nie chcąc na tym zarabiać. Pieniądze, które pole golfowe zarobi, powinny zostać tam, czyli powinna to być organizacja non profit.

Radna Katarzyna Kretkowska poprosiła o próbę uporządkowania rozważań. Mamy do czynienia z propozycją zagospodarowania pola golfowego na terenie Krzyżownik. Jaki jest koszt całej inwestycji, polegającej na zorganizowaniu pola golfowego? Jeżeli nie ma to być pole biznesowe, skąd będą środki na utrzymanie? ZLP przedstawił szereg propozycji, ale bez wyliczenia kosztów. Radna nie ma nic przeciwko polu golfowemu, ale są tereny, które można pozyskać na to pole, nie koniecznie kontrowersyjne, a Krzyżowniki są miejscem kontrowersyjnym. Czy istniejące budynki zostaną wyremontowane czy rozebrane? Aby mogło istnieć pole golfowe, muszą być jakieś budynki gastronomiczne, klubowe, z zapleczem.

Dyr. Bartosz Guss odpowiedział, że koszty budowy pola wraz z infrastrukturą dopuszczoną przez plan miejscowy wynoszą ok. 18-28 mln zł. Idea parku golfowego zawarta w planie miejscowym – ma to być park golfowy jako ogólnodostępny park będący parkiem specjalistycznym o charakterze sportowo-rekreacyjnym. Zasady dostępności określone będą w odrębnym regulaminie uzgodnionym z Prezydentem Miasta Poznania. Co do kosztów eksploatacji – Wydział oszacował je na poziomie ok. 3 mln zł. Jeżeli chodzi o małe zainteresowanie konkursem przetargowym przez trwałego zarządcę to trzeba mieć na względzie, że do analizy dzisiaj przedstawionej należy doliczyć koszty trwałego zarządu i czynsz dzierżawny.

Tamta procedura była skazana na porażkę, bo jej wynik finansowy był mniej korzystny niż dzisiaj przedstawiony.

Pan Andrzej Głowacki (DGA S.A.) nawiązał do przetargu z 2010r., do którego wówczas firma startowała. Przetarg polegał na tym, że trzeba było zainwestować 12-15 mln na pole, podpisać umowę na 30 lat. Umowa zaproponowana przez Miasto miała 2,5 strony. Firma zwróciła się do Urzędu Miasta z pytaniem o podatek od nieruchomości i otrzymała odpowiedź, że Urząd może odnieść się do tego tematu, jak pole będzie wybudowane. Nie znane też były rozwiązania dotyczące wody. Żaden podmiot nie oszacuje kosztów funkcjonowania czegoś nie znając parametrów, jakie ustala ten, kto ogłasza przetarg.

Odpowiadając na pytanie radnej Katarzyny Kretkowskiej o źródło środków na utrzymanie pola Pan Henryk Przybylski powiedział, że będzie to zależało od stawek na polu, w zależności od stawek podatku, które przełożą się na cenę. Jest kilka strumieni przychodu – wpłaty członkowskie (w zależności od pola wynoszą od 2,5 do 4,5 tysiąca rocznie), prawo do gry (w Polsce kształtuje się na poziomie 1,7 do 4,5 tysiąca zł), opłaty ze strzelnicy golfowej, z eventów firmowych, działalność z restauracji, sklepu.

Dyr. Mieczysław Broński w uzupełnieniu koncepcji powiedział, że jest koniecznością usunięcie budynków bez względu na to, jakie będzie zagospodarowanie. Ten koszt wynika z ekspertyzy. Koncepcja stworzenia muzeum leśnictwa czy muzeum przyrodniczego czy centrum edukacyjnego jest tylko po to, by zmniejszyć koszty likwidacji budynku lub adaptacji. Do zalesienia pozostało 38 ha i mówca ma wątpliwości, czy teren ten wystarczy na pole, bez konieczności dokonywania wycinki. Inne pomysły są na rzecz inwestorów zewnętrznych, gdyż teren jest atrakcyjny. Koszt utrzymania lasów jest w granicach 4 mln zł, a dotacja wynosi 1,4 mln zł. Dla ciekawych terenów szuka się inwestorów i dając dzierżawę uzyskuje się pieniądze.

Pan Lech Mergler, Stowarzyszenie Prawo do Miasta, wyraził wątpliwość dotyczącą planu miejscowego. Został on uchwalony w 2005r., czyli ma 10 lat, a dane do niego mają kilkanaście lat. Plan dotyczy terenu intensywnie zielonego i powstaje pytanie o aktualność jego założeń, w szczególności prognozy środowiskowej, opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy skutków finansowych.

Przedstawicielka Stowarzyszenia Kształtowania i Ochrony Krajobrazu SILVA Maria Faligowska-Łuczak nie rozumie, dlaczego Miasto upiera się przy tym terenie, który jest kontrowersyjny. Skąd przekonanie, że wszyscy mieszkańcy są przekonani, iż lokalizacja w Krzyżownikach jest świetną lokalizacją? Miasto powinno przeprowadzić konsultacje społeczne. Pomysł wybudowania w Poznaniu pola golfowego jest świetnym pomysłem, tylko Urząd powinien pochylić się nad problemem i poszukać terenu gdzie indziej.

Pani Hanna Górna-Kamińska, Rada Osiedla Krzyżowniki, zwróciła uwagę na to, że golf to niszowa dyscyplina sportu, a oferta letnia to plaża na targach i splukiwanie dzieci wodą szlauchem, kiedy jest do dyspozycji jezioro Kierskie, można także spędzać czas w lesie. Mieszkańców nie interesuje budowanie tam

domków jednorodzinnych ani tereny zamknięte dla enklawy biznesmenów. Mieszkańcy chcą, aby były to tereny otwarte dla Poznaniaków.

Przewodniczący Łukasz Miśkiewicz nawiązał do propozycji przedstawionej przez dyr. Bartosza Gussa dotyczącej procedury dialogu technicznego i odczytał zapisy ustawy dotyczące tej kwestii. Jest uchwalony plan miejscowy, duże problemy wywołała kwestia określenia warunków umowy i procedura dialogu technicznego, gdzie można zasięgnąć informacji dotyczących ewentualnego modelu finansowania pola zarówno w części inwestycyjnej jak i eksploatacyjnej czy na temat instrumentów zachęcających ze strony Miasta (np. wysokości dzierżawy czy podatku od nieruchomości) i innych aspektów, wydaje się tym, co można przeprowadzić, aby zaktualizować wiedzę na ten temat. Przewodniczący zaproponował przyjęcie stanowiska następującej treści:

Komisja Polityki Przestrzennej zwraca się do Prezydenta Miasta Poznania o:

- 1) przeprowadzenie procedury dialogu technicznego w celu określenia możliwości realizacji pola golfowego zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Golfowy Poznań-Krzyżowniki”
- 2) przedstawienie Komisji informacji o wynikach dialogu technicznego w terminie do 31 grudnia 2015 r.

Stanowisko zostało przyjęte stosunkiem głosów: 10/0/1.

Na tym zakończyło się posiedzenie Komisji Rozwoju Gospodarczego i Funduszy Unijnych, obrady kontynuowała Komisja Polityki Przestrzennej.

Ad. 2

Przewodniczący Łukasz Miśkiewicz przypomniał, że Komisja zajmowała się już tym tematem. Poproszono wówczas, aby MPU przygotowała teksty wszystkich planów miejscowych, które zawierają w zapisach odniesienia do handlu wielkopowierzchniowego. Materiały zostały przekazane członkom Komisji. Zostało wskazanych 8 planów, w których są zapisy dotyczące terenów UC, czyli terenów handlu wielkopowierzchniowego. Są to 2 plany dla Łaciny, park handlowy Franowo i centrum logistyczne Franowo-Żegrze, z terenem salonu samochodowego przy Kinopolis, który wzbudził kontrowersje, plany dla Marcelina, okolicy stadionu, Brama Zachodnia i teren przy ul. Hetmańskiej. Zapisy dotyczące handlu wielkopowierzchniowego są różne w poszczególnych planach. Od radnych zależy, czy chcą temat nadal omawiać, czy przyjąć jakieś stanowisko dotyczące stosowania tych zapisów, czy uznać, że standard, który został wypracowany w ostatnich planach, gdzie handel wielkopowierzchniowy zapisany jest jako jedno z alternatywnych przeznaczeń obok zwykłej zabudowy usługowej, to jest standard, który nadal będzie stosowany jako najbardziej elastyczny i budzący najmniej wątpliwości.

Radny Michał Grześ przygotował propozycję zmodyfikowanego stanowiska, które rozdał radnym w formie papierowej – jak w załączniku nr 6 do protokołu Komisji Polityki Przestrzennej.

Wiceprezydent Maciej Wudarski poprosił o 2-3 tygodnie czasu, aby służby miejskie mogły odnieść się merytorycznie do treści stanowiska, wskazać zagrożenia, ograniczenia, ewentualnie kierunki, aby stanowisko uchwalone przez radnych było jak najlepsze, dające jak najlepsze narzędzia dla władzy wykonawczej.

Komisja przychyliła się do tej prośby.

Ad. 3

1. Przewodniczący Łukasz Mikuła poinformował o konieczności wyłonienia przedstawiciela Komisji do udziału w pracach zespołu d.s. przygotowania koncepcji zagospodarowania terenu kompleksu Gołęcin (jak w piśmie nr RM-I.0010.4.35.2015).

Radny Adam Pawlik zgłosił kandydaturę radnego Zbyszko Górnego, który wyraził na to zgodę.

Nie zgłoszono więcej kandydatów, w związku z czym przewodniczący Łukasz Mikuła zobowiązał się do zgłoszenia radnego do zespołu.

2. Przewodniczący Łukasz Mikuła nawiązał do pisma Pani Marii Jax dotyczącego zakazu wjazdów bramowych do dz. 53/3 i 54/3 ark. 7 obręb Starołęka przy ul. Fortecznej (jak w piśmie nr RM-I.0010.2.24.2015).

Wyjaśnień udzieliła Pani Katarzyna Derda. Obecnie obowiązuje na tym terenie plan „Starołęka Mała”. Kiedy plan był uchwalany dz. 53 stanowiła jedną działkę budowlaną. W planie zostały zapisane zakazy zjazdów bramowych z ul. Fortecznej, ale obsługa tego terenu miała odbywać się z ulic okalających. Działka nr 53 miała dostęp do drogi od ul. Okopowej. Działki położone na północ od ul. Fortecznej mają zapisaną w planie obsługę z ulicy serwisowej. W międzyczasie doszło do podziału geodezyjnego i w tym momencie powinna być zapisana służebność przejazdu, bo działki zostały wydzielone, gdy obowiązywał już plan miejscowy. Takiej służebności te działki nie posiadają i w tej chwili należałoby się zastanowić, czy obszary należące do Pani Jax stanowią działki budowlane. MPU próbowała rozwiązać problem obsługi tych działek i zaproponowała po południowej stronie ul. Fortecznej jezdnię serwisową. Po analizie ustaleń planu stwierdzono, że budowa drogi serwisowej po stronie południowej może być nieopłacalna, gdyż mógłby tu powstać jeden budynek. Do ubiegłego tygodnia zbierano opinie Wydziałów i osób fizycznych po opiniowaniu wewnętrznym, przystąpiono do analizy, nie została ona zakończona. Należy zastanowić się, czy można tutaj zastosować jeden zjazd, który obsługiwałby obie nieruchomości i należy podjąć dyskusję z Zarządem Dróg Miejskich.

3. Przewodniczący Łukasz Mikuła, zgodnie z ustaleniami z poprzedniego posiedzenia, zaproponował przyjęcie stanowiska w sprawie ul. Morzyczkańskiej – jak

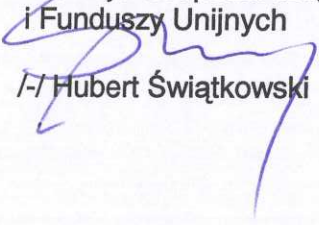
w załączniku nr 7 do protokołu Komisji. Stanowisko zostało przyjęte stosunkiem głosów: 7/0/0.

Na tym posiedzenie zakończono.

Przewodniczący Komisji
Polityki Przestrzennej


/-/ Łukasz Mikuła

Przewodniczący Komisji
Rozwoju Gospodarczego
i Funduszy Unijnych


/-/ Hubert Świątkowski

Protokołowała
Renata Hildebrandt
Biuro Rady Miasta