

PROTOKÓŁ NR 18

z posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania:

w dniu **13 listopada 2015r.**

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

W posiedzeniu, które prowadził przewodniczący Łukasz Mikuła, uczestniczyli:

- 8 z 13 członków Komisji, co stanowi kworum niezbędne do podejmowania prawomocnych decyzji – lista obecności stanowi załącznik nr 2 do protokołu
- goście – lista obecności stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Posiedzenie odbyło się o godz. 16:00 w sali 102 UM, pl. Kolegiacki 17 w Poznaniu.

Porządek obrad:

1. Projekt uchwały (PU 280/15) w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Taylora i Kościuszki” w Poznaniu.
2. Projekt uchwały (PU 263/15) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Naramowic w rejonie ulic: Rubież i Sielawy oraz linii kolejowej relacji Zieliniec-Kiekrz w Poznaniu.
3. Projekt uchwały (PU 260/15) w sprawie nadania statutu Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu.
4. Wolne głosy i wnioski.

Ad. 1

Projekt uchwały w formie multimedialnej przedstawiła Pani Małgorzata Kędziora.

Nie podejmując dyskusji Komisja zaopiniowała projekt uchwały pozytywnie: 7/0/0.

Ad. 2

Projekt uchwały w formie multimedialnej przedstawiła Pani Joanna Grabarkiewicz.

Radna Ewa Jemielity zapytała, dla jakiej liczby mieszkańców przewidziana jest nowa zabudowa? Radna poruszyła także sprawę kosztów wykupienia gruntów pod drogi publiczne.

Pani Joanna Woźniak odpowiedziała, że chłonność terenu kształtuje się na poziomie od 22 do 30 tysięcy mieszkańców w zależności od tego, w jaki sposób zostaną wykorzystane parametry zapisane w planie.

Przewodniczący Łukasz Miś powiedział, że wykup gruntów pod drogi publiczne oszacowano na 41 mln zł. Przewodniczący zwrócił uwagę na to, że nie jest to teren pod względem planistycznym pusty. W tej chwili obowiązuje tam plan, który zawierał pewne warunkowe zapisy, które, jak to wynika z doświadczeń MPU i z orzecznictwa, są kwestionowane przez sądy administracyjne. Trzeba wziąć pod uwagę, że uchwała się plan dla terenu, gdzie plan już obowiązuje i pewne koszty być może Miasto już powinno ponosić.

Wiceprezydent Maciej Wudarski wyjaśnił, że jest to plan obowiązujący i spółka Echo złożyła ponad 2 miesiące temu wniosek o usunięcie naruszenia interesu prawnego i należy liczyć się z rozstrzygnięciem sądu w jakiejś perspektywie czasowej. Skutki finansowe i tak są, jest to kwestia tego, czy będzie to perspektywa miesiąca, dwóch, pięciu czy siedmiu. Działania planistyczne, które przyświecały MPU w zakresie ponowienia procedury planistycznej, pozwalają oszczędzić Miastu ponad 9 mln zł w zakresie wykupu działek pod drogi wewnętrzne, bo w taki sposób zostały skorygowane zapisy planu.

Pani Joanna Woźniak dodała, że oprócz przekwalifikowania dróg publicznych na wewnętrzne dokonano również korekty szerokości dróg.

Radna Ewa Jemielity poprosiła o przedstawienie uzasadnienia Rady Osiedla Naramowice, która złożyła m. in. wniosek o zmianę kwalifikacji z dróg wewnętrznych na drogi publiczne.

Uzasadnienie wniosku Rady Osiedla Naramowice odczytała Pani Eleonora Mikołajczyk-Winiarska – mieszkańcy obawiają się, że w sytuacji, kiedy drogi znajdują się w posiadaniu prywatnego inwestora, mogą zostać na etapie realizacji inwestycji otoczone płotem, co utrudni poruszanie się mieszkańcom.

Przewodniczący Łukasz Miś zapytał, czy rozważano wprowadzenie dla dróg wewnętrznych zakazu grodzenia i czy są prawne przeciwwskazania do wprowadzenia takiego zakazu?

Odpowiedzi udzieliła Pani Joanna Grabarczyk. W projekcie planu jest zapis o zakazie grodzenia wszystkich dróg.

Radny Adam Pawlik zapytał, czy postawienie szlabanu kwalifikuje się pod ogrodzenie?

Pani Natalia Weremczuk zastanawia się, czy w nomenklaturze prawa budowlanego występuje szlaban, jakim jest urządzeniem budowlanym i czy można tego typu przeszkody zakazywać planem miejscowym. W tej chwili Pani Weremczuk nie potrafi odpowiedzieć.

Pan Jakub Potasznik, reprezentujący Radę Osiedla Naramowice, zwrócił uwagę na podwyższenie zabudowy wielorodzinnej o jedną kondygnację, ponadto wzdłuż torów w aktualnym planie jest zabudowa jednorodzinna, a obecnie proponowana jest zabudowa wielorodzinna. Głównym celem zmiany planu było wybudowanie jak największej ilości mieszkań na tym terenie. Odrzucona została uwaga o wprowadzenie terenów zielonych na terenach miejskich znajdujących się w centrum aktualnie obowiązującego planu, a takich miejsc brakuje.

Przewodnicząca Zarządu Rady Osiedla Naramowice Anna Wachowska-Kucharska poruszyła sprawę terenu na usługi kulturalne oraz kwestię odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości po uchwaleniu planu. W sytuacji, gdy inwestor wystąpił o zwiększenie ilości kondygnacji i kondygnacji dopuszczonych będzie 6, to wartość inwestycji nie zmaleje, tylko zwiększy się.

Odpowiadając na pytania radnych projektantki planu szczegółowo omówiły zapisy planu dotyczące komunikacji i infrastruktury transportowej.

Przewodniczący Łukasz Miś powiedział, że pierwotny plan był przemyślany jeżeli chodzi o realizację infrastruktury transportowej i zabudowę poszczególnych pól inwestycyjnych, niestety dramatem polskiego systemu planistycznego jest to, że tego typu zapisy są uznawane za niezgodne z prawem. Z nowym planem nie trzeba się spieszyć, ale są dwie istotne sprawy – skarga jednej z firm, która dąży do obalenia planu oraz plany PTBS-u, który na części tego terenu chciałby zacząć swoje inwestycje.

Wiceprezydent Maciej Wudarski powiedział, że zmieniły się i są realizowane plany dotyczące komunikacji publicznej na Naramowice. Jest to budowa tramwaju w ulicy Nowej Naramowickiej wraz z niezbędną infrastrukturą drogową towarzyszącą tej inwestycji. Ze strony spółki jest deklaracja partycypacji na poziomie 9 mln zł w budowę układu drogowego. Ze wstępnych szacunków wynika, że za te pieniądze będzie można wybudować nowy układ drogowy w dużej części ul. Nowej Stoińskiego. Na etapie pozwoleń na budowę i uzgadniania przez ZDM zjazdów i wyjazdów z nieruchomości, inwestorzy będą sukcesywnie na podstawie art. 16 ustawy o drogach przymuszani do partycypacji w układy drogowe.

Następnie głos zabrał wiceprezydent Arkadiusz Stasica. PTBS zaangażuje się finansowo w część uzbrojenia proporcjonalnie do wielkości terenu. Sprawa jest ważna, gdyż PTBS prowadzi daleko zaawansowane rozmowy z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym, który potrzebuje ze strony Miasta deklaracji, że ten grunt będzie mógł być zabudowywany i oczekuje przyjęcia tego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miasta.

Radny Adam Pawlik stwierdził, że zmiana planu miejscowego odbywa się na wniosek dewelopera Echo Investment. Firma skorzysta na zmianie planu, ponieważ podwyższa się zabudowę, dzięki czemu deweloper wybuduje więcej mieszkań i skorzysta na tym. Czy Miasto Poznań podejmowało próby rozmów z firmą dążących do tego, że owszem, Miasto pochyli się nad planem, ale pod warunkiem, że firma np. grunty pod drogi publiczne przekaze na własność Miastu? Jeżeli takie rozmowy nie były podjęte, to czy można wstrzymać prace nad tym planem i podjąć takie rozmowy i wrócić do tematu później?

Wiceprezydent Maciej Wudarski odpowiedział, że próba takich rozmów została przeprowadzona i nie były to rozmowy zbyt konstruktywne. Zostały przerwane z wnioskiem o usunięcie naruszenia interesu prawnego, co było wyraźnym sygnałem ze strony inwestora, że dalszych rozmów i przewlekłości w tym temacie nie wyklucza. W lipcu nastąpiły zmiany w spółce, jest nowy właściciel, poprzedni był bardziej skłonny do dyskusji w tym zakresie, a nowy postanowił wystąpić na drogę prawną i wyegzekwować od Miasta to, co w ich mniemaniu spółce się należy. Wiceprezydent zwrócił uwagę na to, że zmiana tego planu miejscowego była procedowana po uchwale RMP z 2010r., radni mieli świadomość, że do takiej zmiany dojść musi.

Dyr. Jeremi Pudliszak zwrócił uwagę na to, że jeżeli Rada Miasta wstrzyma się z uchwaleniem planu, to właścicielowi pozostaje instrument wydzielenia istniejących dróg na bazie obowiązującego planu i wytransferowanie z kasy Miasta 25 mln zł.

Radni Adam Pawlik i Ewa Jemielity uważają, że jeżeli inwestor nie jest skłonny do rozmów, to nie należy podwyższać zabudowy, tylko zostawić taką, jaka jest zapisana w obowiązującym planie.

Zdaniem przewodniczącego Łukasza Mikuły taki wniosek powoduje konieczność powtórnego wyłożenia, co może zająć minimum 3 miesiące.

Przewodnicząca Anna Wachowska-Kucharska stwierdziła, że inwestor wykazuje się od dłuższego czasu konsekwencją, której brakuje po stronie miejskiej. Należy mieć świadomość, że inwestor posiada dużą część gruntów, o których mowa, ale nie może być tak, że inwestor trzyma w szachu wszystkich mieszkańców miasta. Poza tym zapisy dotyczą nie tylko podniesienia zabudowy do 6 kondygnacji, ale także zmiany zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną. Jest to zasadnicza zmiana, która pozwala inwestorowi na wzrost wartości całej inwestycji. Inwestor może się ubiegać o odszkodowanie w sytuacji zmiany planu takiej, która spowoduje zmniejszenie wartości inwestycji, a w tym przypadku to nie jest obniżenie wartości inwestycji, a wręcz podwyższenie. Zapis terenu pod usługi nie jest zapisem, który gwarantuje mieszkańcom przeznaczenie terenu pod usługi kultury.

Przedstawiciele Rady Osiedla zwrócili także uwagę na zapis dotyczący oświaty i lokalizacji szkoły w części północnej planu. Kiedyś szkoły budowano w centrum osiedli, do których dzieci dochodziły z różnych stron osiedli. Zlokalizowanie szkoły w części północnej spowoduje większy ruch komunikacyjny i dlatego Rada Osiedla proponowała przeniesienie terenów pod budownictwo oświatowe bliżej centrum Naramowic. Poruszono także problem miejsc parkingowych.

Prezes PTBS Andrzej Konieczny zwrócił uwagę na to, że na terenie tym jest nie tylko jeden inwestor, który chce zarabiać. Są tam także spore tereny, będące własnością PTBS. Zadaniem PTBS nie jest zarabianie, lecz realizacja polityki mieszkaniowej Miasta Poznania. Jeżeli plan nie zostanie uchwalony, to straty dla Miasta spowodowane wykupem gruntów pod drogi, będą zdecydowanie większe niż te, ujęte w nowym planie. Jeżeli będzie obniżona ilość kondygnacji, to mieszkania będą droższe.

Radny Adam Pawlik złożył wniosek, aby pozostawić w projekcie planu wysokość i gęstość zabudowy na takim poziomie, jak w obecnie obowiązującym planie, z wyłączeniem nieruchomości należących do PTBS.

Wiceprezydent Maciej Wudarski wyjaśnił, że zmiana zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną jest zgodna ze Studium.

Odnosząc się do wniosku radnego Adama Pawlika Pani Natalia Weremczuk powiedziała, że zapis taki mógłby być zaskarżony z uwagi na nierówność traktowania podmiotu na danym obszarze.

Przewodniczący Łukasz Miś poddał wniosek radnego Adama Pawlika pod głosowanie, w wyniku którego nie zyskał on opinii pozytywnej: 2/5/1. Przychylając się do wniosku Rady Osiedla dotyczącej terenów przeznaczonych na usługi kultury Komisja postanowiła przez aklamację zawrzeć w uwagach zapis następującej treści: Komisja stwierdza, iż ewentualne zbycie miejskich działek na terenach 4U i 5U na cele usług innych niż publiczne powinno nastąpić wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Osiedla.

Następnie Komisja pozytywnie zaopiniowała sposób rozstrzygnięcia uwag zaproponowany przez Prezydenta: 5/03, po czym Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały wraz z wyżej podaną uwagą: 5/0/3.

Ad. 2

Przewodniczący Łukasz Miś przypomniał, że 28 października br. Komisja odstąpiła od opiniowania projektu uchwały zwracając się do Prezydenta z prośbą o wyjaśnienie intencji projektu.

Zdaniem wiceprezydenta Macieja Wudarskiego należy zadać sobie pytanie o celowość nadzoru nad MPU przez WUiA. MPU w zakresie pracy merytorycznej jest jedną z najlepiej nadzorowanych jednostek miejskich i nadzorowanie przez Prezydenta wydaje się właściwe.

Pani Natalia Weremczuk powiedziała, że nadzór WUiA powodował dla MPU dodatkową pracę, dodatkowe kwestie organizacyjne, gdyż każda uchwała musi być podpisana, przeczytana, sprawdzona przez WUiA. Współpraca między jednostkami układu się bardzo dobrze, to z punktu widzenia czasochłonności procedur dodatkowy każdy element, na który trzeba poczekać, który trzeba przesłać i czekać na informacje zwrotną, kiedy jest współpraca robocza, jest dla MPU czynnikiem spowalniającym. Jeżeli Prezydent Miasta jest organem odpowiedzialnym za pracę Urzędu i gwarantuje jego przepływy informacji, które mają być skuteczne, które mają

prowadzić do właściwych rozwiązań i pracy urzędniczej, to w gestii Prezydenta jest zarządzanie jaką jednostką którą jednostkę ma kontrolować, czy sprawuje ten nadzór bezpośrednio, czy nie. Obecny nadzór nie jest nadzorem WUiA sensu stricte, to jest nadzór Prezydenta za pośrednictwem Wydziału, czyli jest to narzędzie prezydenckie do sprawowania nadzoru. Prezydent uznał, że tego narzędzia pośredniego nie potrzebuje i taką wolę wyraził w swoim zarządzeniu.

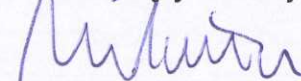
Komisja zaopiniowała projekt uchwały pozytywnie: 4/0/4.

Ad. 3

Przewodniczący Łukasz Miśko poinformował zebranych o korespondencji, która wpłynęła do Komisji.

Na tym posiedzenie zakończono.

Przewodniczący Komisji



Łukasz Miśko

Protokołowała
Renata Hildebrandt
Biuro Rady Miasta