

PROTOKÓŁ NR 24

z posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania:

w dniu **13 stycznia 2016r.**

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

W posiedzeniu, które prowadził przewodniczący Łukasz Mikuła, uczestniczyli:

- 10 z 13 członków Komisji, co stanowi quorum 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 105 UM, pl. Kolegiacki 17 w Poznaniu.

Porządek obrad:

1. Omówienie wyników dialogu technicznego w sprawie pola golfowego w Krzyżownikach.
2. Projekt stanowiska komisji ws. egzekucji obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych przy inwestycjach mieszkaniowych.
3. Wniosek spółek Kubik Development i Longbridge 4000 o przystąpienie do zmiany planu miejscowego „Naramowice – ul. Karpią”.
4. Przyjęcie sprawozdania z prac komisji w 2015 r.
5. Przyjęcie planu pracy komisji na rok 2016.
6. Wolne głosy i wnioski.

Ad. 1

Dyr. Bartosz Guss przypomniał, że sprawa pola golfowego w Krzyżownikach była omawiana na posiedzeniu Komisji 2-3 miesiące temu. Wówczas wytyczna Komisji formułowała konieczność przeprowadzenia dialogu technicznego w oparciu o prawo zamówień publicznych. Procedura taka została przeprowadzona. Dialog techniczny nie pomógł przesądzić, w którym kierunku Miasto powinno podążać. WGN utwierdził się w wiedzy, którą posiada. Następnie dyr. Bartosz Guss w formie multimedialnej przedstawił podsumowanie procedury dialogu technicznego – jak w załączniku nr 4 do protokołu.

Radny Michał Boruckowski wyraził swoje wątpliwości co do kwoty przychodów na poziomie 4 mln zł i zapytał, kto to wyliczył?

Jak odpowiedział dyr. Bartosz Guss symulacja wyników jest przeprowadzona przez WGN i potwierdzona przez dwóch uczestników dialogu technicznego. Wynik jest korzystny przy założeniu, że byłaby cała infrastruktura pola golfowego zrealizowana. Zaniechanie tego projektu to jest zakonserwowanie stanu obecnego na wiele lat, dlatego WGN zachęca do przyjęcia rozwiązań przedstawionych w prezentacji. Taka procedura pozwala na różne konstrukcje prawne w przyszłości.

Pan Szymon Błażek uzupełnił, że w dialogu technicznym w wypowiedziach kilku uczestników pojawiała się konkluzja, że nie można opierać się na samym wyniku pola golfowego. W wielu przykładach pola golfowe na terenie Polski, które bardzo dobrze funkcjonują, nie przyniosły dotychczas zwrotu z inwestycji, ale obiekty te stanowią uzupełnienie jakiejś działalności prowadzonej na terenie miasta.

Odpowiadając na kolejne pytanie radnego Michała Boruckowskiego, dyr. Bartosz Guss powiedział, że aby poważnie przystąpić do kolejnej procedury z ustawy o zamówieniach publicznych, WGN nie może tak poważnej procedury związanej z realizacją w przyszłości tak specyficznego produktu jakim jest pole golfowe realizować zupełnie bezkosztowo. WGN będzie występował o środki na doradcę, który wyłoniony zostanie w drodze przetargu. Koszt doradcy szacuje się na ok. 100 tysięcy zł rocznie.

Radna Katarzyna Kretkowska przypomniała, że wprowadzenie pola golfowego do planów przestrzennych Miasta poprzedzone było długim i burzliwym oporem ze strony mieszkańców, czyniono różne starania, aby zablokować możliwość pobudowania pola golfowego w tym miejscu. W związku z tym radna ma wątpliwość, dlaczego w tej chwili, po upływie kilkunastu lat, Miasto powraca do tej lokalizacji dla pola golfowego i nawet chce wydawać 100 tysięcy zł rocznie, żeby szukać partnera do tych planów. Na terenie miasta można by znaleźć nie kontrowersyjne lokalizacje na istniejących otwartych przestrzeniach. Czy Miasto chce partycypować finansowo w inwestycji czy tylko jest otwarte na inwestora? Grupa, która była pierwotnie zainteresowana, straciła zapał, nie widać grupy kapitałowej, która byłaby zainteresowana wybudowaniem tam pola, Miasto chce wydawać 100 tysięcy zł na doradztwo, do czego ma to doprowadzić? Jaki jest cel Miasta? Po co ta kontrowersyjna lokalizacja? Co na ten temat myśli Rada Osiedla?

Głos zabrał dyr. Bartosz Guss. Na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania, który jest wytyczną dla jego właściciela do działania i tak długo jak się to uwarunkowanie nie zmieni nie ma przeciwwskazań, żeby nie kontynuować próby realizacji tego planu. Taka też była intencja Komisji sprzed pół roku, która stanowiła „zielone światło” do kontynuowania tego projektu. Co do pytania, czy Miasto jest gotowe do partycypacji – Pan dyrektor nie ma kompetencji do udzielania odpowiedzi na to pytanie. Po przeprowadzeniu dialogu konkurencyjnego będzie znana wiedza, czy są zainteresowani inwestorzy i jaki jest koszt podmiotu publicznego partycypacji przy realizacji tego projektu. Władze Miasta, żeby partycypować w tym projekcie, muszą mieć zgodę organu uchwałodawczego. WGN sygnalizuje, że z uwagi na uwarunkowania prawne i ekonomiczne taka partycypacja będzie niezbędną. Co do kosztów wsparcia doradztwa w tym zakresie dyrektor

powiedział, że żeby w sposób profesjonalny realizować procedurę partnerstwa publiczno-prywatnego jest niezbędny doradca w tym zakresie i wsparcie, którego koszt szacuje się na poziomie ok. 100 tysięcy zł rocznie. Jeżeli nie znajdzie się inwestor, to ten doradca byłby niezbędny do czasu realizacji inwestycji, czyli w perspektywie 3 lat. Jeżeli nie znajdzie się inwestor, to tym samym będzie poszukiwane alternatywne rozwiązanie.

Wiceprezydent Maciej Wudarski powiedział, że prezentacja przygotowana przez WGN utwierdza Go w bardzo dużym ryzyku działania w zakresie propozycji budowy pola golfowego. Przedstawiony rachunek ekonomiczny potwierdza obawy społeczne, które do tej pory były artykułowane. Martwi i daje do myślenia brak obecności przedstawicieli Wydziału Ochrony Środowiska i Zakładu Lasów Poznańskich wśród podmiotów, które brały udział w dialogu technicznym. Wiceprezydent ma wrażenie, że wątek ekologiczny, wątek ewentualnych strat w przyrodzie i późniejszej kompensacji, nie został prawidłowo rozstrzygnięty czy wydyskutowany w ramach tego dialogu. Powstaje pytanie, na ile to badanie jest pełne. Gdy ta sprawa trafi do Prezydenta do rozstrzygnięcia co do kontynuowania procedury, wiceprezydent Maciej Wudarski będzie rekomendował prezydentowi, aby tej procedury dalej nie kontynuować. Jest to decyzja polityczna, którą Pan Prezydent w którymś momencie będzie musiał podjąć. Niezależnie od kwestii pola golfowego w Krzyżownikach prowadzone są kroki zmierzające do przekazania radnym propozycji uchwały wywołującej plany dla starego Strzeszyna, gdzie jest dużo nieruchomości miejskich i są potencjalne tereny, które nadawałyby się pod zagospodarowanie na pole golfowe. Są to także tereny prywatne, ale pierwsze analizy wskazują na to, że w Strzeszynie istnieje coś, czego nie ma w Krzyżownikach, czyli pewien potencjał i pewna szansa na zwrot nakładów poprzez dewelopera. Ewentualna próba powiązania sprzedaży miejskich nieruchomości z ewentualną budową pola golfowego wydaje się realna. Potencjał uzupełnienia elementu ekonomicznego na Strzeszynie jest.

Dyr. Mieczysław Broński przypomniał, że na jednym z posiedzeń było powiedziane, iż pola golfowe powstaną bez naruszenia wysokiej zieleni. W 2005r. było 9 ha lasu, w tej chwili samoistnie, przez samosiejki i wyrośnięcie roślin, które pozostały po szkółce, jest dodatkowo 16 ha lasu. W tej chwili jest 25 ha zieleni, stąd pytanie, czy nadal jest podtrzymywane stanowisko, że nie będzie naruszona wysoka zieleń? Wycinka lasu będzie to strata niepowetowana.

Zdaniem radnego Wojciecha Kręglewskiego z dotychczasowych decyzji, które w tej sprawie zapadły, wynika jednoznacznie, że Rada jest zainteresowana kontynuowaniem dialogu i próbą wypracowania decyzji. Jeżeli Miasto nie będzie pracować, aby podnieść jakość życia i wprowadzać działania, które tę jakość życia w sposób istotny podnoszą, to Poznań stanie się miastem prowincjonalnym. Radny uważa, że należy kontynuować działania przedstawione przez dyr. Bartosza Gussa, kontynuować proces przygotowywania decyzji. Miasto jest w stanie wypracować rozwiązanie, które będzie wykonalne i zapewni w tym miejscu pole golfowe. Można wskazywać inne miejsca, ale jak powiedział wiceprezydent część terenu w Strzeszynie jest własnością prywatną. Radny nie wyobraża sobie, aby Miasto miało kupić grunt i przeznaczyć pod przedsięwzięcie, które jest non profit, które nie ma wystarczającej stopy zwrotu żeby można było zrealizować to w trybie biznesowym. Z projektu koncepcyjnego pola golfowego w Krzyżownikach wynika, że

większość zieleni na tym obszarze zostanie zachowana, a część wymagająca korekty zostanie przesadzona w inne miejsce. Nie jest prawdą, że budowa pola golfowego związana jest z wytrzebieniem całej roślinności na tym obszarze. Roślinność wysoka na polu golfowym podnosi atrakcyjność tego pola. Najlepsze pola golfowe w Europie charakteryzują się tym, że mają bardzo dużo zieleni wysokiej, mają bardzo zróżnicowany teren i warunki i przez to są atrakcyjne dla golfistów. Jednocześnie jest to znakomite miejsce rekreacji. Radny zaproponował wizję lokalną, aby pokazać, że ten teren w dużej części służy mieszkańcom do utylizacji odpadów. Żaden biznesowy inwestor tu nie przyjdzie, chyba, że znajdzie rekompensatę w postaci możliwości zrealizowania obiektu kubaturowego, który zapewni w sumie odpowiednią stopę zwrotu z inwestycji. Dialog należy kontynuować, bo jest w Poznaniu wiele podmiotów, również biznesowych, które gotowe są partycypować w tego typu przedsięwzięciu.

W ocenie przewodniczącego Grzegorza Ganowicza pozytywne jest zapewnienie wiceprezydenta, że trwają intensywne prace nad znalezieniem miejsca na Strzeszynie.

Prezes Henryk Przybylski stwierdził, że Poznańskie Stowarzyszenie Golfowe wykazuje bardzo dużo chęci i gotowości do rozmowy, żeby znaleźć argumenty i przekonać radnych do tego, żeby ta inwestycja mogła być zrealizowana. W 2005r. Rada Miasta uchwaliła plan miejscowy zdecydowaną większością, z przeznaczeniem na park golfowy. Na razie nie udało się przekonać radnych do tego, aby było to pole publiczne, dostępne dla ludzi, a nie tylko dla biznesu.

Wiceprezydent Maciej Wudarski odniósł się do argumentu, że w Strzeszynie częściowo są to tereny prywatne, ale pola golfowe powstają na gruntach prywatnych. Na Strzeszynie jest pewien zasób gruntów, które w przyszłości mogą być przeznaczone pod zabudowę deweloperską, gdzie wzrost wartości nieruchomości w oparciu o lokalizację w pobliżu pola golfowego jest. Należy potraktować te dwie propozycje jako równoważne.

Przewodniczący Łukasz Mikuła stwierdził, że jest druga propozycja lokalizacji pola golfowego i żeby rozmawiać dalej, należy się z nią zapoznać. Z analizą dotyczącą lokalizacji w Strzeszynie Komisja zapozna się na posiedzeniu w dniu 17 lutego.

Ad. 2

Przewodniczący Łukasz Mikuła poinformował, że po posiedzeniu dotyczącym ul. Morzyczańskiej oraz po posiedzeniu dotyczącym ul. Saperskiej, z radnym Michałem Boruckim przygotowali propozycję stanowiska w sprawie egzekucji obowiązku zabezpieczenia miejsc parkingowych przy inwestycjach mieszkaniowych – jak w załączniku nr 5 do protokołu.

Opinię Wydziału Urbanistyki i Architektury na temat propozycji stanowiska przedstawił wicedyrektor Andrzej Nowicki. Zasugerował zmianę tytułu – zamiast „w sprawie egzekucji obowiązku zabezpieczenia..” zapisać „w sprawie

zabezpieczenia...”. Słowo „zabezpieczenia” ma szersze znaczenie, dotyczy zarówno postawienia wymogu jak i egzekucji na późniejszych etapach. W pierwszym punkcie wątpliwości budzi zapis „obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych...”. To pojęcie nie jest doprecyzowane, a obowiązujące przepisy prawa tego nie regulują. W planach miejscowych określa się minimalną liczbę miejsc parkowania, natomiast liczby nie podaje się. W przepisach o wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy także nie ma wymogu liczby w zależności od rodzaju inwestycji. Podobnie jest w przepisach budowlanych. Nie ma wymogu ilości miejsc parkingowych w zależności od rodzaju inwestycji. Z zapisu punktu 3 można domniemać, że taka praktyka jest dozwolona, należałoby bardziej doprecyzować zapis zgodnie z intencją. Wydział dostrzega ten problem i poszukuje możliwości, jak tę sytuację poprawić na przyszłość w obecnej sytuacji prawnej.

Zdaniem mecenasa Bogdana Dąbrowskiego z analizy orzeczniczej wynika, że jedynym warunkiem powinno być to, aby miejsca postojowe były urządzone w sposób trwały, zabezpieczały trwale miejsca parkingowe, czyli nie umową dzierżawy na kilka lat. Nie można tego ograniczyć do zapisu, że to musi być prawo własności albo prawo wieczystego użytkowania, bo generalnie prawo budowlane zezwala do budowania na cudzym terenie.

Pan Paweł Łukaszewski zwrócił uwagę na egzekucję – w warunkach zabudowy i w pozwoleniu na budowę można wpisać różne rzeczy, ale jest jeszcze kwestia oddania inwestycji do użytkowania. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego dla nadzoru budowlanego zakończenie inwestycji jest bardzo proste i jednoznaczne. Nadzór ma obowiązek ustawowy sprawdzić zgodność inwestycji z pozwoleniem na budowę, z projektem budowlanym i z projektem zagospodarowania działki i terenu. Na ile profesjonalnie, jednoznacznie będą określone dokumenty, na tyle nadzór budowlany będzie w stanie to wyegzekwować. W sytuacji, kiedy wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę ze wskazaniem dodatkowych działek, które mają obsługiwać miejsca parkingowe dla inwestycji objętej pozwoleniem na budowę, jest taki problem, że nadzór takiej działki skontrolować nie może. Skontrolować można tylko tę inwestycję, która jest objęta pozwoleniem na budowę, a działka wskazana jako zabezpieczenie parkingowe jest poza pozwoleniem na budowę i nie można sprawdzić, czy są spełnione warunki techniczne. To jest poza kompetencjami nadzoru budowlanego. Z punktu widzenia nadzoru budowlanego najlepszym modelem realizacji inwestycji w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym jest model, gdzie na terenie objętym pozwoleniem na budowę ma być zrealizowany realny normatyw parkingowy. To jest model, który można wyegzekwować.

Przewodniczący Łukasz Miśko zakończył punkt, propozycja stanowiska zostanie zmodyfikowana i przygotowana na następne posiedzenie.

Na wniosek radnych przewodniczący Łukasz Miśko zmienił kolejność omawiania dalszych punktów porządku obrad.

Ad. 4

Przewodniczący Łukasz Mikuła przedstawił sprawozdanie z prac Komisji w 2015r. - jak w załączniku nr 6 do protokołu. Sprawozdanie zostało przyjęte stosunkiem głosów: 9/0/0.

Ad. 5

Przewodniczący Łukasz Mikuła przedstawił plan pracy Komisji na 2016r. – jak w załączniku nr 7 do protokołu.

Radny Michał Boruckowski zaproponował uzupełnienie planu pracy o wyjazdowe posiedzenie z Komisją Rewitalizacji do Krzyżownik i Strzeszyna, aby zrobić wizję lokalną terenów proponowanych pod lokalizację pola golfowego.

Przewodniczący Łukasz Mikuła poinformował o propozycji zgłoszonej wcześniej przez radnego Tomasza Wierzbickiego o uzupełnienie planu pracy o temat możliwości powołania związku metropolitalnego i wspólne posiedzenie z Komisją Samorządową na ten temat.

Propozycje te zostały przyjęte do planu pracy, który został przyjęty w głosowaniu stosunkiem głosów: 9/0/0.

Ad. 3

Przewodnicząc Łukasz Mikuła przypomniał, że wniosek spółek o zmianę planu miejscowego dla obszaru „Naramowice – ul. Karpią” radni otrzymali drogą mailową.

Pełnomocnik spółek Pan Andrzej Nowakowski przedstawił wniosek – jak w piśmie RM-I.0010.4.89/2015.

Analizę wniosku w formie multimedialnej przedstawił Pan Piotr Sobczak – jak w załączniku nr 8 do protokołu. Działki są własnością spółek handlowych. Zabudowa, która jest zrealizowana względem tych nieruchomości, to jest zabudowa usługowa bądź produkcyjna. Pan Piotr Sobczak wskazał na mapie obiekty zrealizowane na podstawie obowiązującego planu, natomiast obiekt firmy Bros powstawał na podstawie decyzji wcześniejszej do projektu planu, a zamknięcie inwestycji było spójne z uchwaleniem planu. Obszar ten od 1994r. był wskazywany pod rozwój funkcji aktywizacji gospodarczej, w 1999r. takie przeznaczenie zostało utrzymane. Studium z 2008r. ten fakt utrzymywało. Wniosek dotyczy terenów o funkcji zabudowy usługowej, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej, w tym zabudowy produkcyjnej firmy Bros. W obowiązującym Studium na podstawie uwagi uwzględnionej przez radnych została dokonana zmiana, zostały wyodrębnione dwa tereny mieszkaniowe. MPU stoi na stanowisku, że należy pochylić się nad tym, co zostało zrealizowane do tej pory w tym miejscu. MPU wystąpiła z zapytaniem do zakładów przy ul. Karpię, czy firmy byłyby gotowe zaakceptować zmianę planu

w zakresie zabudowy mieszkaniowej i Pracownia spotkała się ze zdecydowaną odmową, wszystkie firmy są temu przeciwnie. Drugą istotną kwestią jest to, że firma Bros w planie ochrony środowiska dla miasta Poznania jest wykazana jako zakład zwiększonego ryzyka awarii, dla którego w planie jest mowa o wyznaczeniu strefy ochronnej, w ramach której nie należy lokalizować zabudowy mieszkaniowej w odległości 800 m, natomiast Państwowa Straż Pożarna (PSP) mówi o 300 m. Są dokumenty, które pozwalałyby tę strefę zredukować, aczkolwiek jest to bardzo nieprecyzyjne w zakresie prawa i należy liczyć się ze sprzeciwem z poziomu ochrony środowiska organów uzgadniających. Pojawił się dodatkowy argument wprowadzony w ustawie o ochronie środowiska mówiący o tym, że PSP jest odpowiedzialna za kontrolowanie takich obiektów w ramach gmin, ma prawo wymóc od zakładu zwiększonego ryzyka, aby opracował stosowny program, w ramach którego zostanie precyzyjnie wykazana strefa, w ramach której nie należy lokalizować zabudowy mieszkaniowej. Jest to pierwszy warunek, który musi być spełniony, strefa musi być zobiektywizowana w oparciu o stosowny dokument. Należy pamiętać o tym, że sporządzenie planu miejscowego, który wskazałby na tych terenach zabudowę mieszkaniową, będzie prawdopodobnie przedmiotem roszczeń odszkodowawczych z tytułu niemożności prowadzenia działalności na działkach sąsiednich przez funkcjonujące tam zakłady. Stanowisko MPU na tym etapie jest takie, że nie należy przystępować do zmiany planu miejscowego. W tej chwili sytuacja jest taka, że przepis ustawy o ochronie środowiska został zmieniony, ministerstwo jest zobowiązane do stworzenia rozporządzenia w zakresie stref ochrony i ich realizacji. Odnosząc się do wyjaśnień Pana Andrzeja Nowakowskiego, który wskazał na mapie miejsca, gdzie trwa już budowa w bezpośrednim sąsiedztwie firmy Bros, Pan Piotr Sobczak powiedział, że plan miejscowy był sporządzany w innej sytuacji prawnej, kiedy zakładu zwiększonego ryzyka nie było. Plan miejscowy został uchwalony przed zgłoszeniem zakładu do programu ochrony środowiska.

Wiceprezydent Maciej Wudarski odniósł się do sytuacji zastanej. Istnieje firma Bros, istnieje firma Talex, jedna jest zakładem wysokiego ryzyka. Jest zastana sytuacja planistyczna, wcześniej Prezydent i Rada Miasta takie plany miejscowe i takie zapisy planistyczne przygotowała i jest widoczny potencjalny konflikt, bo jest zabudowa mieszkaniowa koło firm usługowych i produkcyjnych. Są ogromne obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w nowym planie, ale plan nie jest nowy, jest to kontynuacja pewnej polityki mieszkaniowej. Jest potencjalny konflikt, który w tym miejscu na pewno wystąpi i powstaje pytanie, czy poprzez wywołanie planu miejscowego, który z założenia ma skutkować zmianą funkcji dla tego terenu, Miasto ma tę sytuację pogarszać? Jest sytuacja zła, ona w tym miejscu być nie powinna, być może tej zabudowy usługowej, przemysłowej tutaj być nie powinno, ale ona jest, ona istnieje legalnie i te firmy prowadzą tam legalną działalność. Argumenty przedstawione przez MPU przekonały Prezydenta, aby tego wniosku pozytywnie nie rozpatrywać.

Dla radnego Michała Boruckowskiego argumenty o zwiększeniu ryzyka dla zdrowia i życia ludzkiego są kluczowe i radny nie będzie popierał budownictwa mieszkaniowego na tym terenie.

Przewodniczący Łukasz Mikuła zaproponował pewne rozwiązania. Zwrócić się do Ministerstwa Środowiska z pytaniem, kiedy planowane jest wydanie rozporządzenia dotyczącego ustalania stref ochronnych, gdyż jest prawdopodobne, że w momencie,

kiedy dojdzie do uzgadniania planu z PSP, z Inspekcją Ochrony Środowiska, to rozporządzenie może już być. Po drugie, organy wymienione w art. 73, które są kompetentne w sprawach ochrony środowiska, powinny wypowiedzieć się w oparciu o ten stan prawny, który jest obecnie, jak odnosiłoby się do wywołania zmiany planu.

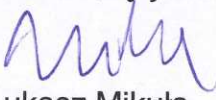
Zdaniem pana Piotra Sobczaka dopóki nie wejdzie w życie rozporządzenie, nie będzie żadnej odpowiedzi.

W ocenie wiceprezydenta Macieja Wudarskiego próba dopytania o wejście w życie rozporządzenia jest w tej chwili najlepszym wyjściem i zobowiązał się do wysłania takiego zapytania.

Ad. 6

W punkcie tym nie wniesiono żadnych spraw i przewodniczący Łukasz Miśko zakończył posiedzenie.

Przewodniczący Komisji



Łukasz Miśko

Protokolowała
Renata Hildebrandt
Biuro Rady Miasta
27 stycznia 2016r.