

Protokół nr 74/18
z posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej
Rady Miasta Poznania
w dniu 4 lipca 2018 roku
miejsce posiedzenia: sala Błękitna UMP

W obecności quorum **Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła** otworzył posiedzenie Komisji Polityki Przestrzennej RMP.

Do protokołu załączono:

- Listę obecności radnych oraz gości (załącznik nr 1)
- Porządek obrad (załącznik nr 2)

Ad. 1. Projekt uchwały (PU 1387/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Minikowa, część A1 w Poznaniu.

W imieniu Prezydenta Miasta projekt uchwały przedstawił **Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU**.

Radny Zbyszko Górny zapytał, czy opłata adjacencka w wysokości 30% to opłata standardowa w Poznaniu? Czy opłata ta będzie obowiązywała prywatnych właścicieli nieruchomości po wybudowaniu publicznego chodnika?

Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU odpowiedział, że nie (to nie jest renta planistyczna).

Radny Zbyszko Górny zapytał, czy Pan Prezydent M. Wudarski może potwierdzić, że wystarczy wybudowanie przepustu drogowego o długości 4 metrów (dot. przejścia z cmentarza)? Czy wystarczy przepust, czy konieczny jest mostek?

Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU wyjaśnił, iż dyskusja na ten temat zaczęła się od 3 metrów. Po konsultacjach okazało się, że potrzebne będzie około 5 metrów. Na tym etapie trudno jest stwierdzić, czy wystarczy przepust, czy potrzebny będzie mostek. Będzie to można stwierdzić po rozpoczęciu robót.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski dodał, iż konsultacje odbywały się w obecności ZDM. Prognoza finansowa to wynik szacunków, którą MPU może obliczyć na etapie ogólnych założeń planu miejscowego. Ostateczne koszty realizacji tego ciągu będą znane po wykonaniu dokumentacji technicznej.

Radny Zbyszko Górny nawiązał do kwestii wykupu gruntu na kwotę 38.600zł. To jest pas gruntu o szerokości 8 metrów i długości 45 metrów, czyli 360m². Jaką cenę przyjęto za 1m²?

Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU wyjaśnił, iż cenę przyjęto zgodnie z wytycznymi ZDM.

Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła stwierdził, że przejście jest konieczne i Miasto wykupi zapewne ten teren, nawet jeżeli kwota okaże się wyższa.

Głosowanie: w/s pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały (PU 1387/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Minikowa, część A1 w Poznaniu.

„za” – 8 „przeciw” – 0 „wstrzym.się” – 0

W wyniku głosowania Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Ad. 2. Projekt uchwały (PU 1374/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ulicy Gołębiej" w Poznaniu.

W imieniu Prezydenta Miasta projekt uchwały przedstawił **Pan Adam Derc – kierownik zespołu projektowego MPU.**

Radny Adam Pawlik podkreślił, iż taka polityka prowadzi do suburbanizacji, czyli do wyprowadzania się mieszkańców Poznania z Miasta (najczęściej do aglomeracji). Do powiatu poznańskiego wyprowadziło się w ciągu ostatnich 15-tu lat 120.000 osób. Kontynuowanie tej polityki jest błędem. Ten plan wpisuje się w proces suburbanizacji. Będzie głosował „przeciw”.

Radna Katarzyna Kretkowska stwierdziła, że to prawda, iż suburbanizacja jest zła, natomiast przedkładany plan nie jest przyczynkiem do niej. Suburbanizacja toczy się sama z siebie i wynika z innych przesłanek. Założenie, aby na Starym Mieście narzucić pewien procent mieszkań, funkcji mieszkalnych spowodowane zostało sytuacją w latach 90-tych, kiedy wysokie czynsze i znaczna rozbieżność pomiędzy czynszami lokali użytkowych, a lokali mieszkalnych spowodowała, że powierzchnie użytkowe stały się niezwykle atrakcyjne (np. banki). Dzisiaj, po latach, sytuacja na poznańskiej Starówce jest zupełnie inna. Lokale mieszkalne są puste. Ludzie uciekają ze Starego Miasta nie ze względu na procesy suburbanizacji, ale np. dlatego, że nie ma miejsc postojowych itd. Tutaj jest wiele trudów zamieszkiwania, a stosunkowo mało korzyści. Tutaj funkcjonują ewentualnie hotele, hostele, schroniska itp. To lepsze niż budynki miałyby stać puste. Dopuszczanie tutaj funkcji wyłącznie mieszkalnych nie ma sensu. Taki zapis będzie martwy. W Śródmieściu nie ma chętnych do zamieszkiwania. W okolicach Starego Rynku mieszkania pustoszeją.

Radny Andrzej Rataj zauważył, iż faktycznie odpływ mieszkańców ze Starego Miasta jest bardzo intensywny. Zmiana planu nie wpłynie na tą trwającą już tendencję. Mieszkańcy wyprowadzają się ze Starego Miasta z wielu przyczyn. Wskazują głównie na: zakłócanie bezpieczeństwa i porządku publicznego, brak utrzymania czystości, brak miejsc postojowych.

Radny Adam Pawlik przytoczył dane GUS dot. liczby ludności Miasta Poznania, Powiatu Poznańskiego itp. Takie plany jak przedkładany teraz – pomagają procesowi suburbanizacji. Nieprawdą jest, że studenci, mieszkańcy nie są zainteresowani mieszkaniem w centrum. Osobiście zna kogoś, kto skupuje kamienice w centrum Miasta, remontuje i przekształca na małe mieszkania. Takie mieszkania schodzą „na pniu”. Namawia do refleksji.

Radny Wojciech Kręglewski stwierdził, że gdyby planem miejscowym można zmienić tendencje i skłonić mieszkańców do zamieszkania w centrum Miasta na Starówce, to pierwsza poparłby swego przedmówcę. Niestety tego typu działania wręcz szkodzą Śródmieściu. Nie jest prawdą to, że zapis planu miejscowego determinuje wyłącznie to, co się dzieje w Śródmieściu. W Śródmieściu przede wszystkim nie stworzono mechanizmów, które zmierzałyby przede wszystkim do renowacji kamienic. Dlatego, przy sztywnych zapisach, w Śródmieściu istnieją puste kamienice. Należy zobaczyć, co się stało z kamienicami, w których incydentalnie rozszerzono formułę i dopisano więcej funkcji niż wyłącznie mieszkaniowe. Wszystkie te nieruchomości zyskały. Inwestorzy włożyli tam dosyć spore środki i dzięki temu ochroniono obiekty przed

całkowitą dewastacją. Tacy inwestorzy powinni być wręcz dofinansowywani. Proces remontów, renowacji itd. został zachwiany, kiedy budynkami tymi administrowało państwo. Teraz nie wystarczy wyłącznie zmiana w planie miejscowym żeby to naprawić. On sam będzie głosował każdorazowo „za” dopóki pojawiały się będą takie projekty jak teraz.

Radny Janusz Kapuściński zauważył, iż potrzebna jest polityka mieszkaniowa dla Miasta Poznania.

Głosowanie: w/s pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały (PU 1374/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ulicy Gołębiej" w Poznaniu.

„za” – 7 „przeciw” – 3 „wstrzym.się” – 0 „obecny” – 1

W wyniku głosowania Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Ad. 3. Projekt uchwały (PU 1403/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Morasko-Radojewo-Umultowo" klin zieleni w rejonie ul. Huby Moraskie w Poznaniu.

Ad. 4. Projekt uchwały (PU 1404/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Morasko-Radojewo-Umultowo" klin zieleni w rejonie ul. Umultowskiej w Poznaniu.

W imieniu Prezydenta Miasta projekty uchwał przedstawił **Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU.**

Gość z sali zapytał, dlaczego Huby Moraskie i Umultowo wyłączono z planu? Jak dojechać do szkoły?

Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU przypomniiał, iż podczas konsultacji największe kontrowersje budził charakter ulic Huby Moraskie i Umultowo. I dlatego, że nie było to celem planu – zostały one wyłączone. Na pewno nie będą to ulice tranzytowe.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski dodał, iż Gabinet Prezydenta wspierany przez MPU i ZDM prowadzi w tej chwili wielowariantowe, wielogodzinne, wielodniowe konsultacje dla ul. Umultowskiej. Miasto widzi potrzebę skomunikowania w/w szkoły.

Głosowanie: w/s akceptacji sposobu rozstrzygnięcia uwag przez Prezydenta Miasta (dot. projekt uchwały PU 1403/18).

„za” – 9 „przeciw” – 0 „wstrzym.się” – 1

W wyniku głosowania Komisja zaakceptowała sposób rozstrzygnięcia uwag przez Prezydenta Miasta.

Głosowanie: w/s pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały (PU 1403/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Morasko-Radojewo-Umultowo" klin zieleni w rejonie ul. Huby Moraskie w Poznaniu.

„za” – 10 „przeciw” – 0 „wstrzym.się” – 0

W wyniku głosowania Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Głosowanie: w/s akceptacji sposobu rozstrzygnięcia uwag przez Prezydenta Miasta (dot. projekt uchwały PU 1404/18).

„za” – 10 „przeciw” – 0 „wstrzym.się” – 0

W wyniku głosowania Komisja zaakceptowała sposób rozstrzygnięcia uwag przez Prezydenta Miasta.

Głosowanie: w/s pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały (PU 1404/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Morasko-Radojewo-Umultowo" klin zieleni w rejonie ul. Umultowskiej w Poznaniu.

„za” – 10 „przeciw” – 0 „wstrzym.się” – 0

W wyniku głosowania Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Ad. 5. Projekt uchwały (PU 1399/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osiedle Lecha" część B w Poznaniu.

W imieniu Prezydenta Miasta projekt uchwały przedstawił **Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU.**

Głos zabrała **mieszkanka osiedla**, która zakwestionowała budowę obiektu sportowego. Obiektów sportowych jest na osiedlu wystarczająco. To jest jedyny plac na osiedlu, który pozostaje wolny. Tutaj można pospacerować, usiąść na ławce. To jest centrum osiedla. Wybudowanie tam obiektu sportowego wzmoże ruch samochodowy i spowoduje konieczność powstania kolejnego parkingu. Ten pomysł zaburzy spokój mieszkańców.

Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła zapytał, czy spółdzielnia planuje wybudować taki obiekt? Czy ma jakiś plan?

Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU odpowiedział, iż póki co spółdzielnia nie ma planu na wybudowanie tam żadnego obiektu kubaturowego.

Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła stwierdził, że rozumie zatem, iż wpisanie tego obiektu do planu obniża, o ile nie wyklucza, możliwość złożenia roszczeń przez właściciela tego terenu w stosunku do Miasta. Jednocześnie teren dzierżawi spółdzielnia (na najbliższe 10 lat), która nie zamierza budować w/w obiektu, czego efektem jest to, że obiekt nie powstanie.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski dodał, iż zapisy planu miejscowego nie nakazują realizacji takiego obiektu. Wydaje się, że teren powinien być zabezpieczony w sposób właściwy.

Radny Adam Pawlik wyraził wątpliwość dot. sformułowania, iż wydaje się, że teren powinien być zabezpieczony w sposób właściwy. Dzierżawa jest na 10 lat, a więc po 10 latach właściciel może zrealizować wskazania zapisane w projekcie m.p.z.p. Czy w umowie dzierżawy zawarto okres wypowiedzenia? Przecież po przyjęciu planu właściciel może wypowiedzieć umowę spółdzielni i zabezpieczenie 10-letnie będzie tylko prowizoryczne.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski stwierdził, iż konstruując zapisy planu miejscowego – umowy dzierżawy nie traktowano jako istotnego elementu strategii proponowanej przez Miasto. Nie ma umowy niemożliwej do wypowiedzenia. Nawet, jeżeli umowa nie zostanie wypowiedziana i trwała będzie 10 lat, to za 10 lat zapanuje taki stan, jak dzisiaj (rygory obowiązującej ustawy). W związku z tym danie właścicielowi możliwość realizacji

obiektu sportowego na terenie parku i rekreacji – zabezpiecza Miasto przed roszczeniami. Kwestia umowy dzierżawy pojawiła się w trakcie procedur planistycznych.

Radny Adam Pawlik zapytał, dlaczego właściciel miałby mieć roszczenia?

Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU wyjaśnił, iż mogłoby to wynikać z potencjału terenu. Tutaj w planie realizacyjnym osiedla, a więc ważnym dokumencie planistycznym, zapisana była możliwość lokalizacji budynku. Oczywiście, był to budynek stricte oświatowy, ale jednak budynek/kubatura.

Radny Adam Pawlik zapytał, czy zostały tam wydane pełnomocne warunki zabudowy?

Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU odpowiedział, że nie.

Przewodniczący RMP - Grzegorz Ganowicz poruszył kwestię wielkości ewentualnego obiektu sportowego.

Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU wyjaśnił, iż ewentualnie obiekt miałby wielkość sali sportowej szkolnej.

Przewodniczący RMP - Grzegorz Ganowicz zauważył, iż mieszkańcy obawiają znacznego wzmożenia ruchu na osiedlu. Sala takiej wielkości nie powinna przynieść takich „efektów”.

Mieszkanka os. Lecha zauważyła, iż jest już taki obiekt w postaci balonu przy szkole. Dojeżdżają do niego osoby z klubów z całego Poznania.

Radny Adam Pawlik zapytał, czy wpłynęła uwaga mówiąca o wykreśleniu z projektu planu funkcję sportową (kubaturową)?

Radny Janusz Kapuściński zaproponował, aby teren pozostawić jako sportowy otwarty (bez zabudowy kubaturowej).

Mieszkanka osiedla zauważyła, iż czuje się w opozycji względem Miasta, Państwa radnych, ponieważ o cokolwiek wnioskuje mieszkańcy – wszyscy są przeciwko. Czy Państwo radni mają świadomość jakości życia w otoczeniu obiektów sportowych? Chodzi o obiekty w rejonie Szkoły Podstawowej nr 51. Przykładem jest Orlik zlokalizowany pod oknami mieszkań. Orlik powstał w centrum osiedla. Na Orliku nie bawią się mieszkające na osiedlu dzieci. Tam trzeba się zapisać. Tam bawią się szkolni piłkarze i grupy dorosłych mężczyzn (hałas i wulgaryzmy). Powstał tu również wbrew głosów wielu mieszkańców – balon sportowy. Ponadto na potrzeby szkoły wybudowany został parking. Parking miał służyć bezpiecznemu przemieszczaniu się (głównie dzieci do szkoły). Okazało się, że na tym parkingu samochodów nie pozostawiają korzystający z Orlika. Oni przez ten Orlik tylko przejeżdżają. Stąd prośba o oddzielenie parkingu zielenią. Pod jedną z uwag podpisało się 500 osób. To świadczy o oczekiwaniach mieszkańców os. Lecha względem tego planu.

Radny Wojciech Kręglewski zapytał, jak wobec tego ma się pozytywna opinia Rady Osiedla Chartowo? Rada Osiedla nie wniosła takich uwag. To Rada Osiedla jest reprezentantem mieszkańców i jest do tego upoważniona statutowo.

Mieszkanka osiedla zauważyła, że o to należałoby zapytać Radę Osiedla Chartowo. R.O. Chartowo opiniowała pozytywnie, ale z uwagami. Ona sama nie miała wcześniej możliwości zapoznania się z tym dokumentem.

Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła stwierdził, że rozumie, iż uwagę tą zgłosiła również spółdzielcza Rada Osiedla Lecha. A więc jakiś zinstytucjonalizowany głos tu jednak padł.

Mieszkanka os. Lecha poinformowała, iż rada osiedlowa poparła stanowisko mieszkańców (uwagi) podpisane przez wspomniane wcześniej 500 osób. Nie jest jej wiadomo, dlaczego Rada Osiedla Chartowo nie złożyła takiego wniosku. Mieszkańcom zależy na tym, aby nie było kubaturowej zabudowy sportowej. Chodzi o to, aby teren ten pozostał niezabudowany. Tym bardziej nie można tam dopuścić ruchu samochodowego. To jest jedyny pieszy ciąg bez samochodów na os. Lecha. Mieszkańcy życzą sobie tylko tego.

Przewodniczący RMP - Grzegorz Ganowicz zauważył, iż widzi pewną niekonsekwencję w przedstawianym przez przedmówczynię stanowisku. Panie mówią głównie o tym, że obiekt sportowy będzie sprawiał kłopot (np. hałas, wulgaryzmy). Wydaje się zatem, że jeżeli obiekt będzie miał ściany i dach, to będzie to pewnego rodzaju izolacja. I obojętnie, czy będzie to obiekt zamknięty, czy otwarty – ruch samochodowy będzie taki sam.

Mieszkanka os. Lecha stwierdziła, iż mowa o hałasie na Orliku (boisko w odległości paru metrów od okien). Mieszkańcy nie chcą na tym terenie zabudowy. Chcą tam jak już zieleni.

Głos z sali – mieszkańcy nie chcą obiektów, które byłyby wynajmowane. Takie obiekty powinny służyć mieszkańcom osiedla.

Radny Janusz Kapuściński zaapelował o uszanowanie woli mieszkańców. Obiekt kubaturowy jest tam niepotrzebny. Nie należy uszczęśliwiać mieszkańców na siłę.

Mieszkanka os. Lecha stwierdziła, że to ostatnia wolna przestrzeń na tym obszarze. Na osiedlu Lecha brakuje zieleni. Tam powstanie hala albo pływalnia. Na osiedlu Lecha są same parkingi, wycięto wiele drzew, brakuje zieleni. Na tym osiedlu nie chce się żyć, stąd ludzie uciekają. Sama mieszka w odległości 20 metrów od „balonu” i proponuje posłuchać tego hałasu. O cokolwiek starają się mieszkańcy – nikt ich nie słucha. Jeżeli tam powstanie kolejna hala, to będzie komercja (wynajem).

Radny Wojciech Kręglewski wyraził wątpliwość dot. respektowania woli mieszkańców, za którą się opowiada albowiem której woli mieszkańców ma słuchać? Czy ma respektować wolę mieszkańców, którzy wygłaszają opinie na posiedzeniu, czy ma dotrzeć do prawdy i poznać rzeczywiste oczekiwania mieszkańców? Kto parkuje tam samochody? Mieszkańcy.

Głosy z sali – nie.

Radny Wojciech Kręglewski dodał, iż uchwalanie planu, to wsłuchiwanie się w wolę wszystkich. Nie tylko tych, którzy krzyczą.

Radny Adama Pawlik zaapelował o spokój nad osiedlem Lecha. Należy się w końcu wsłuchać w głos mieszkańców i uchwalić oczekiwany przez nich plany. Nie można na siłę przesądzać o takim, czy innym rozwiązaniu. Najpierw kontrowersje wzbudziły garaże. Wyłączono je z planu. Decyzja została odłożona na kolejne lata. Pozostała część osiedla Lecha objęta została przedmiotowym planem. Mieszkańcy mają zostać uszczęśliwieni na siłę obiektem kubaturowym. Mieszkańcy zostali już tutaj wcześniej uszczęśliwieni balonem oraz boiskiem Orlik (które stało się boiskiem dzielnicowym, miejskim, na wynajem). Boisko Orlik nie ma już nic wspólnego z lokalnością. Stąd nie mogą budzić zdziwienia zastrzeżenia mieszkańców. Boisko zlokalizowane pomiędzy blokami powoduje wzmaganie się hałasu, który odbija się od bloków. Plany osiedli ratajskich mają chronić mieszkańców przed niepożądaną zabudową. Na jakiej podstawie roszczenie właściciela ma być uzasadnione? To jest daleko idąca nadinterpretacja i nadużycie w stosunku do mieszkańców, czyli mówienie o obronie ich interesów i interesów Miasta Poznania

(przed ewentualnymi roszczeniami). W związku z powyższym, biorąc pod uwagę starania mieszkańców, apeluje, by wydzielić uwagę mieszkańców dot. nielokalizowania hali sportowej i przegłosować ją osobno.

Radny Wojciech Kręglewski stwierdził, iż ma wątpliwości, ponieważ są sprzeczne opinie na piśmie.

Mieszkanka os. Lecha zapytała, o jakie sprzeczne opinie chodzi?

Radny Wojciech Kręglewski odpowiedział, iż o opinie Rady Osiedla.

Mieszkanka os. Lecha stwierdziła, że przecież Rada Osiedla jest za mieszkańcami.

Przewodniczący RMP - Grzegorz Ganowicz zauważył, iż jest to opinia spółdzielczej Rady Osiedla. Tutaj jest mowa o samorządowej.

Mieszkanka os. Lecha stwierdziła, że jeżeli chodzi o samorządową Radę Osiedla, to najlepszym przykładem jest to, że pomimo wielu próśb, nikt się tutaj dzisiaj (na posiedzeniu) nie pojawił.

Mieszkanka osiedla przypomniała, iż przy kolejnych konsultacjach, wnioski składane przez mieszkańców były jednomyślne. Wnioski podpisało 1.000 – 1.200 osób. Pod ostatnimi wnioskami zebrano 500 podpisów (krótki okres czasu). Pan radny wspominał o sprzeczności. Ona sama nie zna takiej sprzeczności. Jeżeli istnieje uchwała Rady, w której wnioskują o postawienie tam obiektu wielkokubaturowego, to poprosi o odczytanie jej.

Radny Wojciech Kręglewski wyjaśnił, iż jest pozytywna opinia względem projektu uchwały w/s miejscowego planu.

Mieszkanka osiedla stwierdziła, że mieszkańcy obijają się o drzwi – tutaj kieruje swe słowa do Pana Przewodniczącego G.Ganowicza, Pana Prezydenta M.Wudarskiego. Do Panów złożono gro wniosków np. o zbadanie poziomu hałasu, ponieważ obiekt jest uciążliwy. I nic. Nikt nie jest w stanie pomóc mieszkańcom. Wszystko to puste obietnice. Ten skrawek zieleni, to jedyny skrawek zieleni, jaki się tam ostał. Chce mieć możliwość pójścia tam z wnukiem, podobnie, jak i inni rodzice ze swymi dziećmi. Dlatego teraz mieszkańcy wnioskują do Państwa radnych, aby spojrzeli na ten plan całościowo i wykreślił/nie opiniowali zabudowy na tym boisku.

Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła stwierdził, że jest w posiadaniu uchwały Rady Osiedla Chartowo, która pozytywnie opiniuje rozwiązanie. Uchwałę podjęto na wniosek Pani radnej Aldony Brzezińskiej. Czy ta sprawa jest znana mieszkańcom?

Pani Aldona Brzezińska – Rada Osiedla Chartowo stwierdziła, że sprawa jest jej znana i zostanie wyjaśniona. Nie była autorem wniosku. To jest oszustwo i manipulacja jej imieniem.

Radny Wojciech Kręglewski stwierdził, iż wobec tego mieszkańców nie powinno dziwić stanowisko radnych.

Radna Katarzyna Kretkowska przypomniała, iż sala „balon” była bardzo oprotestowana. Rada Osiedla Chartowo również interweniowała w tej sprawie. Niestety nie udało się i balon powstał. Czy konsultacje dały rozstrzygnięcie tego, czego mieszkańcy tam oczekują? Zasłyszane dzisiaj argumenty przedstawione przez mieszkanki os. Lecha są przekonujące (teren otwarty, brak zabudowy). Tymczasem opinia Rady Osiedla Chartowo jest pozytywna, a rada spółdzielcza nie opowiada się za tym rozwiązaniem. To jest niezrozumiałe. Kto zechce tam tak naprawdę budować salę? Prywatna osoba? Trudno w to uwierzyć. Radni potrzebują jednoznacznej informacji, czego pragną mieszkańcy? Na tym etapie będzie „przeciw”.

Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła zapytał, czy były prowadzone postępowania względem spornej działki?

Przedstawicielka Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP odpowiedziała, iż wydaje jej się, że nie.

Radny Andrzej Rataj zapytał, czy najważniejszym problemem tego planu jest dyskutowana teraz hala sportowa? Czy jest potrzeba lokalnej społeczności na taką halę? Czy są jakieś konkrety co do budowy hali w tym miejscu? Czy mogą tutaj wyniknąć jakieś szkody (odszkodowania) dla Miasta Poznania? Być może należy tam po prostu uchwalić teren zielony.

Przewodniczący RMP - Grzegorz Ganowicz zauważył ponownie, iż argumenty, którymi posługiwały się mieszkanki, są dla niego wewnętrznie sprzeczne i niekonsekwentne. Dlatego nie potrafi zaakceptować tego sposobu argumentacji. Ponadto kompletnie nie rozumie zarzutu o odbijaniu się od jego drzwi. To nie jest prawda. Panie nie zwróciły się do niego osobiście, natomiast wszelkie opinie, pisma i skargi dot. problemów między mieszkańcami, a Radą Osiedla Chartowo są kierowane do Komisji Samorządowej RMP (zgodnie z kompetencjami). Prosi też o zrozumienie, iż radni są w tej chwili w trudnej sytuacji tzn. projekt przedstawiony przez MPU i Prezydenta, wniosek mieszkańców wspierany przez radę spółdzielczą i pozytywna opinia Rady Osiedla Chartowo (która nie wnosi zmian). I niezależnie, co Panie, mieszkanki teraz powiedzą, to opinia Rady Osiedla jest dokumentem, faktem. Jeżeli dzisiaj Komisja przyjmie tą uwagę, to czym będzie to skutkować dla całości planu i jaka jest rekomendacja Pana Prezydenta w tej mierze?

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski zwrócił uwagę, iż nie jest to uszczęśliwianie mieszkańców na siłę, tylko warzenie w czasie (w trakcie procedury planistycznej) różnych interesów i racji. W trakcie procedury planistycznej jednym z najistotniejszych elementów jest zabezpieczenie przed roszczeniami. Tutaj pomiędzy UMP, a WGN następuje pewien „splot myśli” przekładanych potem na elementy zagospodarowania przestrzennego. I taką propozycją, która ma zabezpieczyć Miasto na poziomie kilku, kilkunastu milionów złotych, jest propozycja ulokowania na tym terenie obiektu sportowo-rekreacyjnego. Co jest istotne z punktu widzenia przestrzennego i planistycznego, to obiekt ten nie jest sprzeczny, a wręcz dobrze komponuje się w zabudowę tego osiedla. W związku z tym przyjęcie planu, z takimi zapisami jest rekomendowane. W sytuacji uwzględnienia jednej z uwag nastąpiłaby konieczność zmiany zapisów planu miejscowego i wyłożenia do publicznego wglądu.

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UMP wyjaśnił, iż WGN zwrócił się do współwłaścicieli tej nieruchomości z propozycją ewentualnego wykupu. Współwłaściciele na tym etapie nie byli zainteresowani podjęciem w ogóle rozmów nt. wykupu. W opinii Wydziału jest to związane z ryzykiem (np. znacznie intensywna zabudowa). Plan miejscowy ma w znacznym stopniu ochronić ten teren przede wszystkim dlatego, że mamy do czynienia z ryzykiem roszczenia. W planie realizacyjnym osiedla miano do czynienia z kubaturą. Gdyby na dzień dzisiejszy pozbawić ten teren jakiegokolwiek zabudowy, to właściciel miałby prawo, na podstawie potencjału gruntu, który dopuszczał np. funkcje oświatową, domagać się wyceny na podstawie obrotu nieruchomości pod usługi. W tym momencie koszt za 1m² to około 1.000-1.200zł. Stąd propozycja planu, która waży ten interes. W przypadku innych osiedli, to sami mieszkańcy zgłaszają wnioski o obiekty, tereny sportowe.

Głos z sali – czyli jedyny punkt sporny tutaj to pieniądze. Mieszkańcy Miasta Poznania przynoszą Miastu dochód. Dlaczego zatem najważniejszy jest pieniądz, a nieważne jest samopoczucie mieszkańców?

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski zwrócił uwagę, iż tutaj z jednej strony jest potencjalne roszczenie, a z drugiej sytuacja, w której część mieszkańców opowiada się za tym rozwiązaniem, a część nie. I z tego wynika rekomendacja dla Rady Miasta. Tutaj są 3

argumenty. Należy je ważyć. Z punktu widzenia urbanistycznego i oceny fachowców MPU także jest to rozwiązanie niesprzeczne, czy też dobre dla osiedla.

Radna Katarzyna Kretkowska przypomniała, że teren zarezerwowany był na oświatę. Teraz teren został odzyskany. Czy jeżeli zostanie tu uchwalony sport i rekreacja, to czy dana osoba nie będzie mogła wnieść roszczeń (cel oświatowy)? Jeżeli to posunięcie ma wyłącznie zabezpieczyć przed roszczeniami, to dlaczego nie dopuszcza się tam oświaty, przedszkoli, żłobków? Jeżeli już sport i rekreacja, to dlaczego nie basen?

Pan Marcin Piernikowski – kierownik zespołu projektowego MPU wyjaśnił, iż w tym planie było mnóstwo kompromisów. Takiej ilości kompromisów nie miało miejsce w przypadku żadnego innego m.p.z.p. (np. szereg zmian dot. drogi dojazdowej; zmiana linii zabudowy np. przedszkole; wyznaczenie istniejących terenów zielonych; zmniejszenie parkingu itp.). Linia zabudowy proponowanego obiektu jest taka sama, jak miała być w przypadku szkoły, która miała tam powstać. I poza tym, że ma to być ochrona dla planu przeciwko ewentualnym roszczeniom, to jest to dobre miejsce dla obiektu sportowego. Ponadto żaden z mieszkańców budynku wielorodzinnego, który byłby zlokalizowany najbliżej obiektu sportowego, jeszcze nigdy się nie pojawił.

Głos z sali – dlaczego w przypadku „balonu” opinia Rady Chartowo się nie liczyła? Rada opowiadała się za tym, co mieszkańcy – ponad 1.000 podpisów przeciwko.

Głos z sali – Rada Osiedla Chartowo zrobiła się czynnikiem politycznym (nie jest czynnikiem społecznym).

Radny Adam Pawlik stwierdził, iż kwota podana przez WGN jest wysoka ze względu na sposób użytkowania nieruchomości. To jest niezrozumiałe. Teren ten jest dzisiaj wolny od zabudowy, zielony. Nie ma prawomocnych warunków zabudowy wydanych na ten teren. W związku z tym mowa o takich kwotach jest pewnym nadużyciem. Intencja mieszkańców jest jednoznaczna. Oczekują, aby teren przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę hali sportowej, pozostał wolny od zabudowy. W związku z czym prosi, aby przegłosować osobno poprawkę i ostatecznie przychylić się do głosu przedstawionego przez mieszkańców osiedla Lecha.

Radny Janusz Kapuściński zauważył, iż Pani radna Aldona Brzezińska twierdzi, że bez jej zgody, zostało jej nazwisko i imię wpisane pod uchwałą Rady. To jest skandal. Dlaczego my się upieramy i chcemy wydatkować pieniądze na interes, którego mieszkańcy sobie nie życzą? Prosi o rozwałę.

Radny Andrzej Rataj poruszył kwestię warunków zabudowy dla tego terenu.

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UMP zauważył, iż z doświadczeń wynika (w tym przeważającej części postępowań sądowych), iż sąd powołuje się na plan (wcześniejszy). I tutaj plan może skutkować ryzykiem odszkodowawczym na poziomie kilku/kilkunastu milionów. Jeżeli chodzi o stawki, to Wydział powołuje się na stawki cen transakcyjnych rynkowych. Akurat na terenie Rataj ceny rosną w zastraszającym tempie i będą rosły. Ten operat może osiągnąć jeszcze wyższy poziom. Dlatego uchwalenie planu będzie się wiązało z bardzo dużym ryzykiem roszczenia, czego dowodzi stanowisko współwłaścicieli, którzy na tym etapie, kiedy proponowano im wykup działki, nie byli zainteresowani rozmowami. Można zatem domniemywać, że oczekują, iż na tej nieruchomości zarobią jeszcze większe pieniądze.

Radna Katarzyna Kretkowska zapytała, jaka może być ewentualnie wartość odszkodowania?

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UMP wyjaśnił, iż z analizy wynika, że 7mln zł.

Radna Katarzyna Kretkowska stwierdziła, iż rozmawiała z Przewodniczącą Rady Osiedla Chartowo, która wyjaśniła, iż radni podejmując decyzję kierowali się odszkodowaniem. To groźba odszkodowania spowodowała, że Rada Osiedla Chartowo przystała na wpisanie obiektu sportowego. Kwestia odszkodowania jest zatem kluczową.

Radny Adam Pawlik przypomniał przypadek innego operatu szacunkowego. Uważa, że obecni na sali wprowadzani są w błąd. Teraz straszy się mieszkańców operatami i mówi, że to będzie ich wina.

Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła przypomniał, iż podstawowy cel tego planu wyłonił się wtedy, kiedy została zwrócona działka w środku osiedla. Działka ta nigdy nie była przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (bloki). Pierwotnie miała być to szkoła, teraz jest to teren rekreacyjny. Chcemy chronić to osiedle głównie przed wysoką zabudową wielomieszkaniową. Stąd wywołanie planu. Zabudowa mieszkaniowa jest bardzo łasym kąskiem i należy ją wykluczyć. Ta ponad 7000m² działka ma pozostać wolna od zabudowy. Pytanie? Jakimi instrumentami najlepiej ten cel osiągnąć? Czy jest zapotrzebowanie na budynek sportowo-rekreacyjny na osiedlu Lecha? Trudno powiedzieć. Czy to jest najlepsza możliwa lokalizacja takiego budynku w ramach osiedla? Trudno powiedzieć. To potencjalne rozszczenie, ono istnieje, może być wysokie lub niskie. Obawę budzi inna rzecz. W przypadku uchwalenia tego planu miejscowego z terenem sportu i rekreacji bez jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, właściciel nie tyle może wyjść z rozszczeniem cywilnym o wykup tej nieruchomości, czy odszkodowanie, ale może także zaskarżyć ten plan przed Sądem Administracyjnym, gdzie stwierdzi, że Rada Miasta niewłaściwie dokonała wyważenia pomiędzy interesem prywatnym, a publicznym. I skoro już zabrała prywatnemu właścicielowi możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, to „poszła za daleko” w tym, że zabroniła mu jakiegokolwiek zabudowy sportowo-rekreacyjnej. I wtedy, jeżeli ten zapis byłby uchylony, to w środku tego planu powstałaby przestrzeń, na której tego planu by nie było i znowu można by na tym terenie walczyć o bloki mieszkalne, zabudowę mieszkaniową. Drugim ważnym elementem jest kwestia projektu ustawy „mieszkaniowej”, która de facto pozwala na lokalizację budynków mieszkaniowych (często wbrew planowi miejscowemu) właśnie na tego typu terenach. Dlatego w interesie i Miasta Poznania i os. Lecha, jeśli ustawa ma wejść w życie, by plan miejscowy istniał. Byłoby zatem pragmatycznie uchwalić plan w bieżącej wersji w tym bardzo niestabilnym otoczeniu prawnym. Zmiana tego projektu spowodowałaby przedłużenie procedury o kilka miesięcy. Najważniejsze jest to, by w tym centralnym miejscu, nie powstały nowe, dogęszczone bloki. Po to właśnie uchwalane są plany dla osiedli.

Głosowanie: w/s odrębnego głosowania nad uwagami: zał. 2 §1 pkt. 1 i §2 pkt. 1 (wniosek radnego A. Pawlika).

„za” – 4 „przeciw” – 5 „wstrzym.się” – 1

W wyniku głosowania Komisja nie rekomendowała uwzględnienia uwag.

Głosowanie: w/s akceptacji sposobu rozstrzygnięcia uwag przez Prezydenta Miasta.

„za” – 7 „przeciw” – 1 „wstrzym.się” – 2

W wyniku głosowania Komisja zaakceptowała sposób rozstrzygnięcia pozostałych uwag przez Prezydenta Miasta.

Głosowanie: w/s pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały (PU 1399/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osiedle Lecha" część B w Poznaniu.

„za” – 6 „przeciw” – 3 „wstrzym.się” – 1

W wyniku głosowania Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Radna Katarzyna Kretkowska (głos do protokołu) prosiła, aby sprawa opinii Rady Osiedla Chartowo została wyjaśniona do końca przez KPP. Jak poinformowała ją Przewodnicząca R.O. Chartowo, Pani radna Aldona Brzezińska nie wycofała projektu uchwały, a więc stawiane tutaj zarzuty nie znajdują potwierdzenia. Prośba o wyjaśnienie.

Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła stwierdził, że sprawą powinna zająć się Komisja Samorządowa RMP.

Głosowanie: w/s przedłużenia czasu trwania posiedzenia Komisji.

„za” – 8 „przeciw” – 1 „wstrzym.się” – 0

W wyniku głosowania Komisja przedłużyła czas trwania posiedzenia Komisji.

Ad. 6. Projekt uchwały (PU 1398/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ulic Hetmańskiej, Dmowskiego, Potockiej i Kolejowej" w Poznaniu.

W imieniu Prezydenta Miasta projekt uchwały zaprezentowała przedstawicielka **Miejskiej Pracowni Urbanistycznej**.

Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła przypomniał historię terenu. Zauważył, iż ważnym zapisem projektu planu jest możliwość zagospodarowania części terenu, jako ogólnodostępnego terenu zieleni. Zgadza się z uwagą Osiedla Łazarz, że potrzebny jest dokumentem zawierający inwentaryzację tego terenu. Konieczna jest tutaj również na pewno regulacja stosunków własnościowych. Docelowo, aby mogła tam być zielen, ten teren powinien stać terenem miejskim. Najważniejsze jest zabezpieczenie terenu przed ewentualnymi roszczeniami i zabudową wielorodzinną.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski dodał, iż WGN został zobowiązany do podjęcia negocjacji z właścicielami nieruchomości w celu wykupu terenów (zwłaszcza działek niezagospodarowanych). Daje to szansę na utworzenie parku na tym terenie.

Radny Adam Pawlik poruszył kwestię ewentualnych roszczeń i wyceny gruntów.

Radna Katarzyna Kretkowska opowiedziała się za przyjęciem planu. Nie do końca rozumie dążenia do odbierania ludziom ogródków działkowych i robienia tam publicznych parków. Działki to dla właścicieli miejsca rekreacji, hobby, wypoczynku.

Mieszkaniec Łazarza opowiedział się za powstaniem parku. Złożył uwagi do projektu planu. Teren powinien zostać udostępniony dla otoczenia. Na Łazarzu są tylko dwa parki. Nie chce, aby ludziom odbierano ogródki działkowe. Teren powinien być przekształcany stopniowo. Mieszkańcy Łazarza chcą, aby była tam zielen parkowa. Na Łazarzu nie ma gdzie wyjść. To jest latem wyspa ciepła. Życie tutaj, zwłaszcza latem, to życie niskiej jakości. To jest ostatni teren, który może zostać otwarty dla ogółu. Apeluje, aby przychylić się do uwag i przeznaczyć teren na zielen działkową.

Przewodniczący Rady Osiedla Św. Łazarz - Filip Olszak zauważył, iż plan został wywołany w sytuacji, kiedy obronione zostały ogródki działkowe (kiedyś przeznaczenie terenu pod zabudowę). Udało się to obronić w Studium. Studium nie jest jednak wystarczającym zabezpieczeniem dla terenu, stąd wniosek Rady Osiedla o wywołanie i powstanie planu (zwłaszcza w aspekcie doniesień o zainteresowaniu dewelopera). Stąd konieczność uchwalenia planu i zabezpieczenia go przed zabudową. Część mieszkańców opowiada się za pozostawieniem ogródków, część za powstaniem parku. Wydaje się, że docelowo powinien tam powstać park. Zrozumiałe są argumenty dot. kwestii wykupów o roszczeń. Docelowo teren powinien zostać scalony. Być może teren powinien zostać oznaczony jako zieleni działkowa/parkowa. To będzie sygnał o zieleni parkowej. Można również dwie działki miejskie oznaczyć jako park z perspektywą, iż po wykupieniu działek 41 i 39, stanowić to będzie początek parku. Rada Osiedla wnioskować będzie o zabezpieczenie środków w budżecie na scalenie tego terenu. Najważniejsze jest jednak to, aby plan został w ogóle uchwalony.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski zauważył, iż w świetle obowiązującego planu, gdyby nastąpiło przekształcenie tego terenu zieleni działkowej na parkowej, stopniowo, poprzez przejęcie niezagospodarowanych (niezabudowanych) działek, może dojść do tego (hipotetycznie), że 99% tego terenu może zostać zamienione na zieleni parkową. To jest kwestia zmierzenia się z problemem społecznym (oferta dla działkowców).

Radny Adam Pawlik zapytał, czy przy ewentualnej likwidacji ogrodów działkowych, Miasto Poznań nie będzie musiało zapłacić wartości odtworzeniowej? Na jaką kwotę szacowana jest ta wartość?

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Maciej Wudarski odpowiedział, iż koszty likwidacji ogrodów działkowych i odtworzenia w nowych miejscach szacowane były na 18mln zł.

Radny Adam Pawlik zapytał, czy celowym jest teren zielony na tak skomunikowanym terenie (hałas)?

Przewodniczący Rady Osiedla Św. Łazarz - Filip Olszak zauważył, iż jest to ostatni wolny teren zielony na Dolnym Łazarzu. Na Dolnym Łazarzu terenów zielonych nie ma. To jest teren bardzo zurbanizowany. Mieszkańcy zdecydowanie chcą zieleni. I zapewne większość z nich chciałaby mieć na taki teren wstęp.

Radna Katarzyna Kretkowska stwierdziła, iż część terenu była rezerwowana pod centrum handlowe (już poza planem). Centrum handlowe tam jednak nie powstanie. Należy zastanowić się, czy nie byłoby warto zrobić tam zieleni.

Głosowanie: w/s akceptacji sposobu rozstrzygnięcia uwag przez Prezydenta Miasta.

„za” – 9 „przeciw” – 0 „wstrzym.się” – 1

W wyniku głosowania Komisja zaakceptowała sposób rozstrzygnięcia uwag przez Prezydenta Miasta.

Głosowanie: w/s pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały (PU 1398/18) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ulic Hetmańskiej, Dmowskiego, Potockiej i Kolejowej" w Poznaniu.

„za” – 10 „przeciw” – 0 „wstrzym.się” – 0

W wyniku głosowania Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Ad. 7. Wolne głosy i wnioski.

Mieszkaniec Łazarza zasugerował rozpatrzenie pewnej gwarancji instytucjonalnej dla przekształceń na tym terenie w postaci np. doraźnej komisji RMP.

Przewodniczący KPP – Łukasz Mikuła podziękował zebranych za udział w obradach, a następnie zamknął posiedzenie Komisji Polityki Przestrzennej.

**Przewodniczący Komisji
Polityki Przestrzennej RMP**



Łukasz Mikuła

Sporządziła:
M.Szumilas BRM
w dniu 18 lipca 2018r.

