Poznań, 28.09.2023 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.197.2023

Nr rej.: 280923-2651

Pan
Mateusz Rozmiarek
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 15 września 2023 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Karpiej – część wschodnia A, uprzejmie informuję:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Karpia - część wschodnia w Poznaniu jest opracowywana na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[[1]](#footnote-1), która określa przebieg procedury opracowania planu miejscowego. Poniżej przekazuję odpowiedzi na zadane przez Pana Radnego pytania:

Ad. 1) „W obrębie projektu planu przewidziano wykup na cele publiczne części nieruchomości od właścicieli prywatnych, które wg obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają różne funkcje (tj. tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni); w jaki sposób została określona wartość (wysokość) wykupu poszczególnych terenów oraz czy jest ona różnicowana ze względu na obecną funkcję terenów?”

Założenia zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przyjęto w oparciu o art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
2. wykupienia nieruchomości lub jej części.”

Prognoza skutków finansowych odnosi się do uchwalonego mpzp, wobec czego wykup następuje wg funkcji występujących w uchwalonym planie. W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Karpia – część wschodnia A w Poznaniu, oszacowano powierzchnię do wykupu ze względu na planowane w mpzp funkcje dróg publicznych i zieleń urządzoną. W prognozie utworzono trzy warianty oceny efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową, w których odniesiono się do:

* w wariancie I – planu obowiązującego (nie uwzględnia wykupu gruntów o funkcjach zbieżnych),
* w wariancie II – planu obowiązującego przy uwzględnieniu faktycznego zainwestowania terenu (nie uwzględnia wykupu gruntów o funkcjach zbieżnych),
* w wariancie III – stanu faktycznego (uwzględnia wykup wszystkich terenów).

Podstawowym źródłem informacji w zakresie danych transakcyjnych dotyczących lokalnego rynku nieruchomości miasta Poznania jest rejestr cen i wartości nieruchomości prowadzony przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ. Koszty wykupu zawarte w prognozie skutków finansowych są uśrednionymi cenami wynikającymi z danych zawartych w ww. rejestrze.

W prognozie skutków finansowych dla działek przeznaczonych do wykupu pod zieleń urządzoną znajdujących się w planie obowiązującym na terenach oznaczonych symbolami U oraz U/P oszacowano potencjalne roszczenia. Zamieszczone wartości są przybliżone i szacowane wyłącznie jako potencjalne koszty wykupów lub zmniejszenia się wartości nieruchomości. Prognozy nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości.

Zasadność i wysokość roszczeń jest rozstrzygana przez niezawisłe sądy w postaci prawomocnych wyroków, wydawanych w oparciu o operaty szacunkowe, sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych.

Ad. 2) „Co stanowiło uzasadnienie w projekcie planu dla przyjęcia znaczącej dysproporcji wykupu terenów na cele publiczne od poszczególnych właścicieli prywatnych?”

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu, uchwalony uchwałą nr LII/692/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 kwietnia 2009 r. W stosunku do planu obowiązującego aktualny projekt planu zwiększa tereny przeznaczone pod zabudowę, w tym wprowadza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Głównym celem projektu planu jest stworzenie przestrzeni, która jest kształtowana w sposób optymalny i racjonalny, uwzględniając jednocześnie prawo własności i zasadę proporcjonalności. W związku z powyższym, wprowadzając na poszczególne obszary zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w celu stworzenia optymalnych warunków dla nowych mieszkańców wyznaczono również tereny zieleni urządzonej.

W projekcie mpzp 7489 m² przeznaczonych pod zieleń z nieruchomości Spółki TALEX wynika z planu już obowiązującego od 2009 r. W stosunku do ww. planu obowiązującego w projekcie planu obszar przeznaczony pod zieleń wyznaczony na działkach Spółki TALEX jest mniejszy (plan obowiązujący 10689 m² natomiast projekt mpzp 9552 m²).

W związku z powyższym nowe tereny przeznaczone pod zieleń to zaledwie 2063 m². Natomiast zwiększył się teren przeznaczony pod zabudowę (plan obowiązujący 25049 m², projekt mpzp 27581 m²). Z nieruchomości Spółki Grupy Longbridge-Kubik pod nowe tereny zieleni urządzonej przeznaczono 4864 m².

Ad. 3) „Czy uwagi złożone do projektu planu po pierwszym i drugim jego wyłożeniu do publicznego wglądu spełniają wymogi formalne określone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz treści obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu tego projektu, a także ile podmiotów złożyło uwagi spełniające wskazane wymogi formalne?”

W odniesieniu do złożonych uwag informuję, że projekt planu został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 marca do 27 kwietnia 2023 r. W ustawowym terminie tj. do 11 maja 2023 r. wpłynęło siedem pism (w tym jedno pismo złożone przez osobę fizyczną wraz z listą osób popierających jej treść - 625 podpisów), zawierających łącznie czternaście uwag. Prezydent Miasta Poznania 1 czerwca 2023 r. rozstrzygnął o uwzględnieniu dwóch uwag, częściowym uwzględnieniu jednej uwagi i nieuwzględnieniu pozostałych. Uwzględnienie uwag w zakresie wprowadzenia terenu 3ZP skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w terminie od 30 czerwca do 28 lipca 2023 r. W terminie do 11 sierpnia 2023 r. wpłynęło pięć pism, zawierających łącznie jedenaście uwag. Uwagi złożone do projektu mpzp w trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu zostały rozstrzygnięte w dniu 31 sierpnia br. w następujący sposób: trzy uwagi zostały uwzględnione, jedna częściowo uwzględniona, pozostałe zostały nieuwzględnione. Rozstrzygnięcie Prezydenta nie skutkowało koniecznością kolejnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Z wyrazami szacunku
Z up. PREZYDENTA MIASTA
(-) Bartosz Guss
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta

1. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 i poz. 1688. [↑](#footnote-ref-1)