

Poznań, dnia 5 lutego 2025 r.

Sz. P. Jacek Jaśkowiak

Prezydent Miasta Poznania

INTERPELACJA

w sprawie: przeznaczenia terenu po centrum handlowym przy ul. Opieńskiego
pod budownictwo mieszkaniowe

Szanowny Panie Prezydencie,

piszemy do Pana z uwagi na powtarzające się protesty ws. zmiany funkcji obszaru, na który składają się działki oznaczone w strefy planistycznej jako: 203SN, 2020SW, 2602SW i 2019SW. Jest to teren dawnego hipermarketu Tesco przy ul. Opieńskiego na osiedlu Batorego w Poznaniu, który od lat dopuszczał jedynie funkcję usługową. Było to zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania z 2014 roku, które przeznaczało ten obszar wyłącznie pod działalność usługową, w tym handel. W 2020 roku nastąpiły jednak istotne zmiany dotyczące przyszłości tej nieruchomości, które wywołały sprzeciw mieszkańców oraz długotrwałe protesty społeczne.

Chronologia zdarzeń przedstawia się następująco:

- Marzec 2020 r. – Deweloper Echo Investment ogłasza plany zakupu nieruchomości po Tesco i jednocześnie prezentuje koncepcję jej zagospodarowania, w której przewiduje budowę osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego.
- Maj 2020 r. – Rozpoczynają się prace nad nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które mogły wpłynąć na zmianę funkcji terenu.
- Koniec 2020 r. – Echo Investment finalizuje zakup nieruchomości, w momencie nabycia teren był formalnie przeznaczony wyłącznie na funkcje usługowe.
- W latach 2020 – 2022 trwają prace nad Studium, w tym konsultacje w ramach których wpływają uwagi dot. konieczności utrzymania funkcji usługowej dla tego terenu. Takie stanowisko składa też Rada Osiedla Piątkowo. Obawy z tym związane zgłaszane są na forum publicznym przez radnych osiedlowych i miejskich, a także mieszkańców tej części Poznania. Pod koniec 2021 właściciel terenu rozpoczyna własne konsultacje, zapowiadając pięcioetapowe działanie. Trudno stwierdzić, co wykazały te działania, ponieważ strona dedykowana tym konsultacjom (<http://copotesco.pl/>) została usunięta. Można jednak przyjąć, że odzew nie był zbyt pozytywny.

- Lipiec 2023 r. – Nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostaje uchwalone. Pomimo protestów oraz zgłaszanych uwag, Urząd Miasta podtrzymał decyzję o zmianie funkcji terenu z usługowej (U) na mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MW/U).
- Koniec 2023 r. – Zostaje wywołany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla tego obszaru, który dopuszcza możliwość budowy osiedla mieszkaniowego.
- Czerwiec 2024 r. – Protesty mieszkańców przybierają znowu na sile. W ramach konsultacji społecznych składane są liczne uwagi do MPZP, w których mieszkańcy domagają się utrzymania funkcji usługowej. Organizowane są spotkania i zbiórki podpisów przeciwko zmianie przeznaczenia terenu, tym razem już w MPZP, który jest aktem prawa miejscowego, a więc jego znaczenie w procesie inwestycyjnym jest dużo większe niż Studium.
- 3 września 2024 r. Rada Miasta Poznania podejmuje Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego Miasta Poznania, które – zgodnie z pomysłem rządu PiS – ma zastąpić Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ale w przeciwieństwie do Studium Plan będzie aktem prawa miejscowego.
- W październiku odbywają się pierwsze konsultacje Planu Ogólnego, z dostępnych nam informacji wynika, że zgłoszono uwagi dotyczące przeznaczenia terenu.
- 16 stycznia 2025 Miasto uruchamia drugi etap konsultacji Planu Ogólnego, pracując już na udostępnionym projekcie. Na zgłaszanie uwag Miasto wyznaczyło termin do 7 lutego 2025 r., co budzi wątpliwości, ponieważ ferie zimowe w Wielkopolsce trwają od 20 stycznia do 2 lutego 2025 r., a wielu mieszkańców wyjeżdżało już 17-18 stycznia. Dodatkowo tak krótki okres konsultacji wyraźnie odbiega od tożsamego etapu konsultacji Studium, który trwał ponad dwa miesiące. Tak krótki termin konsultacji może stanowić wyzwanie dla osób analizujących projekt, zwłaszcza że jest to nowa forma planowania przestrzennego, dotychczas nie stosowana. Uruchomienie konsultacji znowu wywołuje protesty mieszkańców (duży protest na osiedlu, z udziałem mediów, ponowne zebranie w kilka dni około 2 tysięcy podpisów przeciwko planom Miasta itp.), którzy w udostępnionych materiałach znajdują następujące informacje dotyczące omawianego w interpelacji obszaru:
 - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
 - PROFIL PODSTAWOWY: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

- PROFIL DODATKOWY: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50% gdy średnia dla pozostałych działek pod taką zabudowę to 38%
- maksymalna wysokość zabudowy – 48 m (2020SW), 27 m (2602SW) i 23 m (2019SW) gdy średnia dla pozostałych działek pod taką zabudowę to 21 m.

Wyjątkiem jest działka 203SN, dla której proponuje się:

○ STREFA ZIELENI I REKREACJI

- teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Podstawą tej interpelacji jest więc fakt, iż zmiana funkcji terenu z U na MW/U w nowym Studium z 2023 r., zaproponowana także dla MPZP dla tego obszaru, spotkała się z silnym sprzeciwem lokalnej społeczności. Pomimo licznych próśb o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu postulaty mieszkańców nie zostały uwzględnione, a procedowany aktualnie Plan Ogólny określi ramy dla przyszłego zagospodarowania tego terenu, które mogą stać się podstawą dla dalszych decyzji planistycznych (MPZP) lub inwestycyjnych (po 01.01.2026, w przypadku braku MPZP).

Kwestia ta rodzi wiele problemów, w tym:

1. Negatywny odbiór społeczny spowodowany niedostatecznym uwzględnieniem głosu mieszkańców tego obszaru w procesie planistycznym, mimo licznych protestów i uwag zgłaszanych w ramach konsultacji społecznych.
2. Konsekwencje dla infrastruktury osiedla Batorego – planowane ok 900 mieszkań zwiększy obciążenie układu drogowego, komunikacji miejskiej oraz infrastruktury społecznej.
3. Spotęgowane problemy z parkowaniem, które na już istniejącej części Batorego są ogromne, a normatyw parkingowy dla nowej inwestycji nie będzie zbyt wysoki, bo kwalifikuje się do kategorii „Wskaźniki parkingowe poza obszarem śródmieścia dla obiektów z dogodnym dostępem do transportu zbiorowego”, a tam, zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta nr 816/2023/P, mamy wartość minimalną „1 miejsce na lokal mieszkaniowy”.

4. Utratę dużego centrum handlowego, które mimo braku zainteresowania właściciela w jego utrzymaniu, a tym samym obniżaniu oferty handlowej tam dostępnej, nadal cieszy się dużym zainteresowaniem. Taki ubytek szczególnie uderza w seniorów i mieszkańców nieposiadających samochodów. Najbliższe duże centrum handlowe, obejmujące galerie Pestka i Plaza, znajduje się na terenie Osiedla Winiary, w odległości ponad trzech kilometrów, co dla wielu mieszkańców może stanowić utrudnienie.
5. Zaburzenie ładu przestrzennego i efekt "dominanty" architektonicznej w postaci planowanej wysokości niektórych budynków, która znacząco przekracza obecne standardy na osiedlu.

Biorąc pod uwagę te aspekty, dalsze prace nad Planem Ogólnym powinny uwzględnić stanowisko społeczności lokalnej oraz realne potrzeby urbanistyczne Poznania.

Tyle tytułem wprowadzenia, w kolejnych częściach interpelacji omówione zostaną szczegółowe pytania i wątpliwości związane z przyszłością tego obszaru.

Utrzymanie funkcji usługowej dla danego terenu – konsekwencje i ryzyka

Zmiana funkcji tego terenu prowadzona jest wbrew woli mieszkańców, którzy wielokrotnie podkreślali swoje stanowisko w trakcie konsultacji społecznych, protestów oraz składania formalnych uwag do dokumentów planistycznych.

Pomimo wyrażonego sprzeciwu społecznego, zgłaszane uwagi nie znalazły odzwierciedlenia na etapie tworzenia Studium, nie zostały również uwzględnione w propozycjach do MPZP ogłoszonych na potrzeby I etapu konsultacji, ani w projekcie Planu Ogólnego co budzi wątpliwości, zwłaszcza, że to jednak głos wyborców, którzy wybrali Pana Prezydenta, a także radnych miejskich, którzy to ostatecznie zadecydują, czy przyjąć Plan, który trafi pod obrady Rady Miasta.

Obecnie sytuacja pozostaje otwarta. Przyjęte w 2023 roku Studium nie jest aktem prawa miejscowego więc nie stanowi, wg naszej oceny, podstawy do roszczeń. Natomiast Plan Ogólny już aktem prawa miejscowego jest, co oznacza, że decyzje podjęte w jego ramach będą miały realny wpływ na dalsze procesy inwestycyjne i planistyczne w mieście. W tej sytuacji Plan Ogólny stanowi realną szansę na powrót do wcześniejszej funkcji usługowej tego terenu, zgodnej z pierwotnymi założeniami urbanistycznymi oraz oczekiwaniami mieszkańców.

Możliwe są tu takie strefy jak:

- usługowa,
- handlu wielkopowierzchniowego.

Ewentualnym rozwiązaniem, zgodnym z propozycjami pojawiającymi się w przestrzeni publicznej, jest też strefa zieleni i rekreacji – teren zieleni urządzonej, uwzględniający także usługi sportu, rekreacji, kultury, handlu, gastronomii, edukacji i zdrowia.

W związku z powyższym zwracam się z prośbą o szczegółowe odpowiedzi na następujące pytania:

1. Co było podstawą zmiany funkcji z U na MW/U dla tego terenu w Studium uchwalonym w 2023 roku oraz utrzymania tego kierunku zmian w toku prac nad MPZP?
2. Czy Miasto rozważa aktualnie możliwość ograniczenia funkcji tego terenu wyłącznie do usługowej, zgodnie z wcześniejszymi zapisami Studium z 2014 roku oraz oczekiwaniami mieszkańców?
3. Czy pominięcie funkcji mieszkaniowej w Planie Ogólnym mogłoby rodzić ryzyko roszczeń odszkodowawczych ze strony właściciela terenu? Jeśli tak, to jakie?

Z góry zaznaczamy, że prosimy o szczegółowe i konkretne wyjaśnienia, poparte analizami, opiniami prawnymi i inną dokumentacją, a nie ogólne odpowiedzi, które nie wyjaśniają w pełni przyczyn i konsekwencji podejmowanych decyzji.

Utrzymanie funkcji mieszkaniowej – konsekwencje i działania kompensacyjne

Jeżeli Pan Prezydent chce utrzymać funkcję mieszkaniową dla tego terenu, warto jasno określić, jakie działania zamierza podjąć, aby przekonać mieszkańców oraz radnych do zasadności tej decyzji.

Obecnie planowana inwestycja zakłada budowę około 900 mieszkań w budynkach o wysokości od 4 do 17 kondygnacji. Choć Plan Ogólny i MPZP nie oznaczają jeszcze formalnej zgody na inwestycję, to ich przyjęcie stworzy warunki do jej realizacji. W związku z tym pojawia się szereg poważnych obaw:

- Przeciążenie infrastruktury drogowej – dodatkowe tysiące mieszkańców oznaczają znaczny wzrost liczby samochodów.
 - Jakie inwestycje drogowe Miasto planuje w celu udrożnienia ruchu na już zatłoczonych ulicach Piątkowa i sąsiednich osiedli (rozumianych jako jednostki pomocnicze miasta)?
 - Czy przewidziana jest przebudowa kluczowych skrzyżowań, w tym także stworzenie ronda, np. na styku ulic Opieńskiego i Umultowskiej oraz udrożnienie wyjazdów z osiedla Batorego (nowa i stara część)?
 - Na ile realna jest budowa bezkolizyjnych przejazdów przez tory kolejowe na ul. Umultowskiej oraz ul. Morasko?
- Przeciążenie komunikacji publicznej – PST oraz linie autobusowe obsługujące Piątkowo już teraz są mocno obciążone w godzinach szczytu.
 - Czy Miasto przeprowadziło analizy dotyczące wpływu planowanej zabudowy na obciążenie komunikacji publicznej w rejonie Piątkowa?
 - Jakie działania podejmie Miasto, aby zwiększyć liczbę tramwajów i autobusów obsługujących dodatkowe kilka tysięcy mieszkańców, biorąc także pod uwagę ograniczone zasoby taborowe i kadrowe?
- Brak miejsc parkingowych – zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta nr 816/2023/P, inwestor będzie mógł wnioskować o zmniejszenie liczby miejsc parkingowych.
 - W jaki sposób Miasto zamierza zabezpieczyć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, biorąc pod uwagę możliwość odstępstw od wskaźników parkingowych?
- Obciążenie infrastruktury społecznej – nowe osiedle będzie generować zapotrzebowanie np. na szkoły, przedszkola, żłobki oraz placówki medyczne.
 - Jakie konkretne inwestycje w usługi społeczne są planowane w związku ze zmianą przeznaczenia omawianego terenu?
- Utrata funkcji handlowej – zamiana funkcji oznacza likwidację jedyne większego centrum handlowego w tej części Piątkowa. Pestka i Plaza, oddalone

o ponad 3 km, nie są realną alternatywą dla mieszkańców tej części Poznania, zwłaszcza seniorów.

- Czy Miasto przewiduje jakiegokolwiek działania rekompensujące likwidację centrum handlowego? Jeśli tak, jakie?
- Zaburzenie ładu przestrzennego – planowana udział powierzchni zabudowy oraz wysokość zabudowy mogą negatywnie wpłynąć na krajobraz osiedla Batorego.
 - Jakie analizy urbanistyczne przeprowadzono, aby uzasadnić wprowadzenie dominanty wysokościowej w tej okolicy?
 - Jaka jest podstawa decyzji o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy wynoszącym aż 50% powierzchni działki, skoro średnia dla pozostałych działek jest znacznie niższa?
- Wpływ na środowisko i mikroklimat – zagęszczenie zabudowy na tym terenie może skutkować wzrostem temperatury, ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej i utrudnieniem przewietrzania osiedla.
 - Jak Miasto zamierza przeciwdziałać tym negatywnym skutkom?

Ponownie zaznaczamy, że prosimy o szczegółowe i konkretne wyjaśnienia, poparte analizami, opiniami prawnymi i inną dokumentacją, a nie ogólnikowe odpowiedzi, które nie wyjaśniają w pełni przyczyn i konsekwencji podejmowanych decyzji. Odpowiadając na pytania dotyczące ewentualnych działań kompensacyjnych prosimy o wskazanie działań proponowanych do 2030 roku.

Z poważaniem

Radni Miasta Poznania:

1. Antolczyk Magdalena
2. Chudy Wojciech
3. Dudzic-Biskupska Małgorzata
4. Ignaszewski Bartłomiej
5. Jura Grzegorz
6. Kuberka Justyna
7. Matuszak Paweł
8. Pampuch Katarzyna
9. Prendke Andrzej
10. Rataj Andrzej
11. Ruta Marcin
12. Stachowiak Tomasz
13. Wierzbicki Tomasz
14. Woźniak Małgorzata