

Protokół nr 21/20
z posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji
Rady Miasta Poznania
w dniu 12 lutego 2020 roku
miejsce posiedzenia: sala sesyjna UMP

Przewodniczący KPPiR – Łukasz Mikuła otworzył posiedzenie Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji RMP. Poinformował, iż posiedzenie rejestrowane jest w formie audio.

Do protokołu załączono:

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

Ad. 5. Uchwała „krajobrazowa” – stan i harmonogram prac, omówienie aktualnej wersji projektu.

Założenia uchwały krajobrazowej zaprezentowała **Pani Bogalecka-Pabisiak - Wydział Urbanistyki i Architektury UMP** (vide załącznik nr 3).

Radny Filip Olszak poruszył kwestię podświetlania reklam. Czy określono maksymalne moce oświetlenia reklam tak, aby nie oślepiały kierowców?

Pani Bogalecka-Pabisiak - Wydział Urbanistyki i Architektury UMP wyjaśniła, iż takie zarządzenie miał przygotować minister. Na ten moment takiego zarządzenia jeszcze nie ma.

Radny Filip Olszak poruszył kwestię ogradzania terenów. Czy w uchwale krajobrazowej podjęto próbę uregulowania kwestii stosowania ogrodzeń dla budynków wielorodzinnych, osiedli? Chodzi o to, aby nie dochodziło do grodzenia terenów, odgradzania osiedli, czyli zaśmiecania przestrzeni publicznej.

Pani Bogalecka-Pabisiak - Wydział Urbanistyki i Architektury UMP odpowiedziała, iż zawarty został zapis mówiący o tym, że terenów wielorodzinnych nie należy grodzić.

Radny Filip Olszak zapytał, czy jest to sugestia, czy twarda dyspozycja?

Pani Bogalecka-Pabisiak - Wydział Urbanistyki i Architektury UMP wyjaśniła, iż jest to zakaz grodzenia tych terenów.

Radny Wojciech Chudy zapytał, w jaki sposób kontrolowane będzie to, czy zapisy tej uchwały będą realizowane (limity czasowe)? Kto to będzie kontrolował? Czy będą jakieś sankcje?

Pani Bogalecka-Pabisiak - Wydział Urbanistyki i Architektury UMP stwierdziła, że na dzień wejścia w życie uchwały wszystkie nowe nośniki, które będą się pojawiać, powinny być

z nią zgodne. Prowadzone są rozmowy z GEOPOZ-em oraz Pełnomocnikiem Prezydenta ds. Smart City w celu przeprowadzenia inwentaryzacji terenów. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala nakładać kary na reklamy niezgodne. Pozostaje jeszcze opcja przyjęcia opłaty reklamowej. Tutaj trwają dyskusje. Rozpoczęcie procedury powinno odbywać się w WUiA, który określałby wielkości reklam, natomiast egzekucje prowadzone byłyby wspólnie z Wydziałem Finansowym UMP. Trwa poszukiwanie projektów zewnętrznych, które umożliwiłyby finansowanie etatów i narzędzi. Jeżeli nie będzie takiej możliwości, sprawa powróci zapewne do Pana Prezydenta (potrzeba nowych etatów + kwestia zmierzenia się z tematem inwentaryzowania przestrzeni).

Radny Wojciech Chudy stwierdził, że jeżeli zapisy mają być skuteczne, muszą być skuteczne w egzekwowaniu. Dochodzi do tego oczywiście kwestia informowania mieszkańców o konieczności dostosowania się do nowych przepisów wyznaczonym czasie.

Pani Bogalecka-Pabisiak - Wydział Urbanistyki i Architektury UMP zauważyła, że dlatego właśnie zakłada się okres około roku na podjęcie działań tak, aby na dzień wejścia w życie uchwały być już przygotowanym.

Przedstawiciel Aquanet S.A. zauważył, iż ostatnie rozmowy i konsultacje nt. tej uchwały prowadzone były w listopadzie 2018r. W związku z powyższym Aquanet chciałby mieć możliwość weryfikacji tego, czy wszystkie uwagi i postulaty wnoszone do tej uchwały – zostały ujęte.

Pani Bogalecka-Pabisiak - Wydział Urbanistyki i Architektury UMP stwierdziła, że na etapie wyłożenia będzie szansa na to, aby wszystkie zainteresowane jednostki wypowiedziały się w tym temacie formalnie. Oczywiście jednak, jeżeli będzie taka potrzeba, uchwała zostanie udostępniona wcześniej.

Radna Halina Owsiana poruszyła kwestię grodzenia wspólnot. Jak do tego podchodzić? Czy zakaz grodzenia będzie dotyczył również obiektów, które zostały już wygrodzone? Czy te obiekty będą musiały zdemontować grodzenie w ciągu 5-ciu lat? Czy wspólnoty będą informowane z wyprzedzeniem? Może warto takie informacje zamieścić wcześniej w biuletynach Rad Osiedli.

Pani Bogalecka-Pabisiak - Wydział Urbanistyki i Architektury UMP stwierdziła, że dokładnie tak. Dlatego też spotkania konsultacyjne w czerwcu ubiegłego roku odbywały się z Radami Osiedli. To Rady Osiedli mają być ambasadorami w miejscach, z którymi stykają się na co dzień. Jeżeli WUiA będzie już pewien zapisów uchwały oraz gdy będzie wystarczająca liczba osób – nastąpi działanie informacyjne. Wówczas z pewnością zostaną podjęte działania z Radami Osiedli.

Radna Halina Owsiana stwierdziła, że np. wzdłuż ulicy Winogrady znajduje się dużo nośników zamontowanych na prywatnych posesjach. Rozumie zatem, że to również podlegało będzie weryfikacji (niektóre z nich są bardzo duże).

Pani Bogalecka-Pabisiak - Wydział Urbanistyki i Architektury UMP odpowiedziała, iż dokładnie tak. Ma nadzieję, że Rady Osiedli będą chętne do współpracy w tym zakresie. Pozostaje jeszcze zupełnie inna kwestia do zweryfikowania tzn. kwestia tego, czy te reklamy są w ogóle legalne.

Przedstawiciel agencji reklamowej podkreśliła na wstępie, iż „diabeł tkwi w szczegółach”. Dopuszczone tablice mają określone parametry. W związku z tym znaczna część obecnych tablic będzie musiała zostać zdemontowana lub przebudowana. Tutaj pojawia się więc pytanie dotyczące roli MTP w Poznaniu i dostępności innych operatorów reklamowych. Dostosowanie dla firm reklamowych może być dwojakie tzn. albo zmiana portfolio albo przebudowanie nośników zgodnie z uchwałą. I teraz, jeżeli Poznań ma swoją spółkę miejską, która zajmuje się reklamą, to jak będzie wyglądała możliwość konkurencji z tą spółką? W jaki sposób zostanie rozwiązany ten temat? To jest jeden z ważniejszych problemów dla firm reklamy zewnętrznej w Poznaniu. Osobiście jest bardzo zadowolona z wejścia w życie tej uchwały. Zapisy m.p.z.p. nie pozwalały nic legalnie zbudować w Mieście, właściwie wszędzie były zakazy. Tutaj otwiera się ścieżka do uporządkowanej reklamy. Jak Państwo radni, Rada Miasta i zarząd Miasta widzą sprawę Targów Poznańskich w tym kontekście?

Pan Piotr Sobczak - Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury stwierdził, że ten dokument, ta uchwała będzie powszechnie obowiązującym prawem miejscowym i będzie dot. każdego podmiotu. Nie wydaje się zatem, że można powiedzieć, iż ta uchwała traktuje kogoś lepiej. Pozostaje natomiast odrębne zagadnienie, czyli kwestia prawa do dysponowania nieruchomością. W przypadku, kiedy mowa o przestrzeni widocznej z terenu drogi, a jest to grunt prywatny, to nie ma żadnej wątpliwości, że jest to kwestia zachowania zgodności z przepisami uchwały. Zadane pytanie jest obecnie analizowane w kontekście obowiązującej uchwały RMP. I dopiero po uzyskaniu oceny prawnej będzie można zbudować na ten temat opinię. Na ten moment nie można jeszcze powiedzieć, czy odrębna uchwała o nadaniu w zarząd słupów informacyjnych oraz wiat, powoduje jakkolwiek wyłączenie pozostałych podmiotów od tej działalności.

Przewodniczący KPPiR – Łukasz Mikuła zauważył, iż o ile faktycznie problemem może być to, że uchwała jest równa dla wszystkich, to jest to bardziej kwestia udostępniania przestrzeni. Mowa przede wszystkim o przestrzeni będącej w zarządzie ZDM. Czy jest jakaś strategia, zasada, na jakiej ZDM udzielał będzie podmiotom, innym niż MTP, udostępnienia przestrzeni będącej w jego zarządzie, pod tego typu nośniki.

Pan Piotr Libicki - Zastępca Dyrektora ZDM stwierdził, że ZDM musi działać zgodnie z przepisami. Jeżeli nic nie ogranicza prawa udostępniania pasa drogowego dla jednego podmiotu, to musi on być udostępniony na ogólnych zasadach. Natomiast nawiązując do tego, o czym mówił Pan Dyrektor P.Sobczak, ZDM musi przeanalizować, na ile ona może mieć na to wpływ.

Przedstawiciel agencji reklamowej podkreśliła, iż liczba nośników na wiatkach również jest kwestią do dyskusji.

Pan Piotr Libicki - Zastępca Dyrektora ZDM stwierdził, że to jest kwestia rozwiązań reklamowych. To nie jest kwestia udostępniania przestrzeni, czy pasa drogowego konkretnym podmiotom na cel reklamowy. W projekcie uchwały dopuszczane są 3 city lighty w ramach każdej wiaty przystankowej i to jest realizowane przez Targi. Na podstawie funkcjonującego prawa - każdy podmiot może występować i wnioskować o lokalizację reklam (jeżeli nie ma żadnych ograniczeń w przepisach).

Przedstawiciel ZKZL Sp. z o.o. stwierdził, iż jeżeli chodzi o udział Miasta Poznania we wspólnotach mieszkaniowych, to kwalifikuje się on od 1% do 99%. Taki też udział wpływów mają przedstawiciele Zarządu na uchwały podejmowane przez wspólnoty. Miasto Poznań jest właścicielem ponad 1.500 lokali użytkowych. Dlatego warto byłoby się zastanowić, czy karami nie powinni być obciążani przedsiębiorcy prowadzący działalność, którzy nie dostosują się do zapisów uchwały krajobrazowej, a nie właściciel nieruchomości. Taka sytuacja dot. w wielu przypadkach np. ZKZL jako właściciela nieruchomości. Wydaje się zatem, że mogą wystąpić takie przypadki, że część przedsiębiorców użytkujących tych 1.500 lokali użytkowych nie dostosuje się do przepisów. Kto wówczas powinien zostać ukarany: właściciel lokalu (Miasto), czy przedsiębiorca?

Radny Wojciech Kręglewski nawiązując do kwestii dużych nośników drogowych zlokalizowanych w pasie drogowym stwierdził, iż wdrożenie uchwały krajobrazowej ograniczy ilość tych miejsc. W tej sytuacji należało będzie ściśle współpracować z tą grupą operatorów, która na dzień dzisiejszy posiada takie nośniki. Należy zatem wypracować taki modus vivendi, aby nie były podnoszone kwestie niesprawiedliwego dostępu do tych miejsc. Wiadomo, że wiele z tych miejsc, które funkcjonują w tej chwili, zostanie wykluczonych.

Przewodniczący KPPiR – Łukasz Mikuła zauważył, iż katalog dostępnych aktualizacji wynikał będzie z brzmienia uchwały krajobrazowej.

Radny Wojciech Kręglewski podkreślił, iż należy znaleźć rozwiązania kompromisowe, aby nie padły potem zarzuty faworyzowania spółki miejskiej.

Pan Piotr Libicki - Zastępca Dyrektora ZDM stwierdził, iż mowa tutaj o dwóch wątkach. Kolejność dostosowania zostanie określona uchwałą. W tej kwestii nie ma uznaniowości. Drugim problemem jest kwestia ewentualnego przywileju miejskiej spółki, której pewne zadania reklamowe zostały określone uchwałą Rady Miasta.

Przewodniczący KPPiR – Łukasz Mikuła zauważył, iż przywilej Targów określa się teraz do dwóch rodzajów nośników tj. wiaty i słupy.

Pan Piotr Libicki - Zastępca Dyrektora ZDM stwierdził, iż jeżeli ogranicza się to do tych dwóch rodzajów nośników, to jeśli chodzi o trzeci nośnik, czyli billboard, każdy nośnik jest tak samo traktowany. Tutaj niestety zarzuty uprzywilejowania jednego operatora mogą się pojawiać. Problem uprzywilejowania spółki miejskiej pojawia się również np. w Warszawie.

Radny Filip Olszak poruszył kwestię lokalizacji obok siebie dwóch nośników i ich dostosowania (np. usunięcia jednej z nich) po wejściu w życie uchwały.

Pan Piotr Sobczak - Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury stwierdził, że najpierw należało będzie określić, czy nośniki są legalne. Jeżeli nośniki będą legalne, to następnie zostaną zastosowane 3 zasady:

- tablica lub urządzenie niestanowiące elementu wiaty przystankowej,
- tablica lub urządzenie o większej powierzchni ekspozycji reklamy,
- umieszczone później w danej lokalizacji (zasada pierwszeństwa).

Podane terminy dostosowania są terminami maksymalnymi.

Radny Filip Olszak poruszył kwestię innych form reklamy np. reklamy mobilne, przyczepy itp.

Pan Piotr Sobczak - Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury stwierdził, że sporządzając projekt założono, aby nie opisywać dokładnie każdego przypadku, możliwości. W związku z powyższym przyjęto założenie, że skoro dzisiaj nie ma takiego powszechnego zjawiska jak np. przyczepy, to niech od tym stanowią przepisy odrębne.

Przewodniczący KPPiR – Łukasz Mikuła zauważył, iż projekt uchwały został sformułowany w taki sposób, że wskazuje w sposób szeroki formy dopuszczalne, a później, w innym punkcie, zakazuje innych form. Patrząc na taki sposób konstrukcji prawnej wynika, że to co nie jest dopuszczone, jest w pewnym sensie zakazane. I tutaj np. przyczepa wydaje się zakazana.

Pan Piotr Sobczak - Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury stwierdził, że uchwała o zagospodarowaniu przestrzennym formułuje zasady, które są potem egzekwowane z poziomu nadzoru budowlanego.

Pan Maciej Bittner – Zarząd Osiedla Ławica poruszył kwestię udzielenia zgody na postawienie np. balonu reklamowego. Jak to wygląda w przypadku tablic reklamowych?

Pan Piotr Sobczak - Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury stwierdził, że przyjęto zasadę, że będą to zgody bezterminowe.

Pan Maciej Bittner – Zarząd Osiedla Ławica stwierdził, że z punktu widzenia Miasta dawanie zgód terminowych jest wygodniejsze.

Pan Piotr Sobczak - Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury podkreślił, że kwestia obiektu tymczasowego została uregulowana w ustawie. Zgody na czas określony nie muszą być wcale łatwiejsze, ponieważ zainteresowana strona może wnosić o przedłużenie terminu.

Pan Maciej Bittner – Zarząd Osiedla Ławica stwierdził, że zgody terminowe dają większą możliwość handlową.

Pan Piotr Sobczak - Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury podkreślił, iż uchwała krajobrazowa mówi nie tylko o gruntach miejskich, ale generalnie o gruntach widocznych w perspektywie publicznej. Uchwała krajobrazowa mówiła będzie o tym, jakie mają być parametry, w jakiej odległości mają być reklamy od siebie i czy są to nowe, czy istniejące nośniki. Uchwała krajobrazowa to dokument ogólny, oderwany od prawa własności.

Pan Piotr Libicki - Zastępca Dyrektora ZDM stwierdził, iż kwestia porusza dwa aspekty tj. zapisy prawa budowlanego i kwestię własnościową. Decyzja o zajęciu pasa drogowego jest decyzją terminową.

Przewodniczący KPPiR – Łukasz Mikuła zauważył, iż pojawiła się również kwestia kary pieniężnej za lokalizację urządzeń reklamowych niezgodnych z uchwałą. Przepisy te nie ograniczają się wyłącznie do obiektów podlegających prawu budowlanemu. I tutaj należy się zastanowić na kwestią np. „umownych” przyczep. Jeżeli chodzi o kwestię ogrodzeń, to pojawia się pytanie, czy nie należałoby w jakiś sposób dodefiniować, co jest rozumiane przez tereny wyłączone z zabudowy, jak i tereny zabudowy wielorodzinnej. Co z np. rodzinnymi ogródkami

działkowymi? Czy jest to teren wyłączony z zabudowy, czy nie? Tutaj w przypadku niektórych terenów, które nie są wprost terenami mieszkaniowymi, przemysłowymi, usługowymi, jest dużo kategorii pośrednich, w stosunku, do których może się ta wątpliwość pojawić. Podobnie rzecz dotyczy zabudowy wielorodzinnej i kwestii grodzienia. To są rzeczy do rozpatrzenia. To nie jest ostatnie spotkanie Komisji z tą uchwałą. Rada powróci prawdopodobnie do niej na przełomie sierpnia i września.

Ad. 1. Projekt uchwały (PU 436/20) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Sióstr Misjonarek w Poznaniu.

W imieniu Prezydenta Miasta projekt uchwały zaprezentowała **przedstawicielka zespołu projektowego MPU** (vide załącznik nr 4).

Głosowanie: w/s pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały (PU 436/20) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Sióstr Misjonarek w Poznaniu.

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

W wyniku głosowania Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Ad. 3. Projekt uchwały (PU 437/20) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ulicy Berdychowo" w Poznaniu.

W imieniu Prezydenta Miasta projekt uchwały przedstawiła **Pan Adam Derc – kierownik zespołu projektowego MPU** (vide załącznik nr 5).

Radny Krzysztof Rosenkiewicz wyraził uznanie za osiągnięcie zerowej prognozy finansowej.

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

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

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

Głosowanie: w/s pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały (PU 437/20) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ulicy Berdychowo" w Poznaniu.

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

W wyniku głosowania Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Ad. 4. Projekt uchwały (PU 440/20) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Mrowińskiej i Prusimskiej w Poznaniu.

W imieniu Prezydenta Miasta projekt uchwały zaprezentowała **przedstawicielka zespołu projektowego MPU** (vide załącznik nr 6).

Głosowanie: w/s pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały (PU 440/20) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Mrowińskiej i Prusimskiej w Poznaniu.

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

W wyniku głosowania Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Ad. 6. Koncepcja zagospodarowania Folwarku Edwardowo – prezentacja inwestora.

Koncepcję zagospodarowania Folwarku Edwardowo zaprezentował **przedstawiciel firmy PKOB Wegner Sp. z o.o. Sp. K.** (vide załącznik nr 7).

Przewodniczący KPPiR – Łukasz Mikuła poprosił o doprecyzowanie funkcji budynków.

Przedstawiciel firmy PKOB Wegner Sp. z o.o. Sp. K. wyjaśnił, iż mowa o funkcji mieszkaniowej z możliwością realizacji usług w parterze.

Przewodniczący KPPiR – Łukasz Mikuła zauważył, iż jeżeli chodzi o zabudowę mieszkaniową z wykorzystaniem (adaptacją) obiektów zabytkowych, to jest ona dosyć bliska. Tutaj jednak pojawia się problem, ponieważ w Studium zapisano na tym obszarze funkcję usługową. I nie było to z pewnością przypadkowe z uwagi na strefę ograniczonego użytkowania od Lotniska Ławica. Nie jest to zatem problem, nad którym można spokojnie przejść do porządku dziennego.

Pan Maciej Bittner – Zarząd Osiedla Ławica stwierdził, iż z przyjemnością patrzy na zaplanowane funkcje usługowe w tej lokalizacji. Albowiem Osiedle Ławica ciągle się rozrasta, a funkcji usługowych jest stosunkowo mało, żeby nie powiedzieć, że nie ma ich wcale. Jak została uzgodniona z Lotniskiem Ławica, tudzież rozwiązana przez inwestora, kwestia odszkodowań, których mogą się domagać mieszkańcy, którzy wykupią tam mieszkania? Czy ci mieszkańcy pogodzą się z hałasem, czy też rok po zakupie nieruchomości, będą wносить o odszkodowania? Czy nie będą wносить pozwu zbiorowego?

Przedstawiciel firmy PKOB Wegner Sp. z o.o. Sp. K. zauważył, iż inwestor zdaje sobie sprawę z tego, że zabudowa mieszkaniowa w tej lokalizacji może wywoływać pewne kontrowersje. Inwestor kieruje się obecnie wytycznymi i prawem miejscowym (uchwała o tym, w jaki sposób należy postępować w przypadku lokalizacji tego typu obiektów). Patrząc na echo akustyczne stanowiące załącznik do Studium, to na tym terenie 2,5ha przeplata się pierwsza i druga strefa. I tak, jeśli chodzi o drugą strefę, to de facto nie ma żadnych obostrzeń jeśli chodzi o zabudowę wielorodzinną, a jeśli chodzi o pierwszą strefę, to te obostrzenia są, a w uchwale Rady Miasta zostało jasno wskazane, jakie wymogi musi spełnić inwestor. Wydaje się, że jakiegokolwiek roszczenia musiałyby w pierwszej kolejności zostać skierowane do inwestora, a nie do Lotniska (w tym zakresie).

Pan Maciej Bittner – Zarząd Osiedla Ławica podkreślił, iż z tego, co mu wiadomo, mieszkańcy Osiedla Ławica mieszkający wzdłuż ulicy Bukowskiej, otrzymali od 40.000zł do 80.000zł odszkodowania (każdy). Mieszkańcy z dalszych rzędów budynków (oddalonych od ulicy Bukowskiej w kolejnych rzędach) otrzymali z kolei od 15.000zł do 35.000zł. I licząc, że tutaj ma powstać 100 – 200 mieszkań, a każdy z mieszkańców może żądać odszkodowania, to nie będzie to z pewnością korzystne rozwiązanie dla Lotniska. To jest skutek, który jest nam znany. Czy część z usługami nie uprawnia również do odszkodowań? Kwestia odszkodowań jest kwestią kluczową dla tego całego projektu.

Radny Wojciech Kręglewski podkreślił, iż domy powstały przed wytyczeniem strefy ochrony. Zaistniał precedens.

Pan Maciej Bittner – Zarząd Osiedla Ławica podkreślił, iż Miasto jest w ponad 30% udziałowcem Lotniska.

Przewodniczący KPPiR – Łukasz Mikuła zapytał, czy aktualne brzmienie uchwały, aktualne granice i aktualne ograniczenia w tej strefie wynikające z uchwały Sejmiku, dopuszczają w ogóle możliwość lokalizacji zabudowy na tej działce lub w tej części działki?

Przedstawiciel firmy PKOB Wegner Sp. z o.o. Sp. K. wyjaśnił, iż w drugiej strefie nie ma ograniczeń, natomiast w pierwszej strefie ograniczenie jest tzn. można lokalizować (konkretne parametry akustyczne, które należy spełnić dla przegród).

Przewodniczący KPPiR – Łukasz Mikuła poprosił o skonkretyzowanie dalszych kroków, które zamierza podjąć inwestor.

Przedstawiciel firmy PKOB Wegner Sp. z o.o. Sp. K. wyjaśnił, iż obecnie zbierane są opinie jednostek miejskich. Jedna formalna opinia została już wydana przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. Stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków jest krytyczne w stosunku do tej koncepcji. I być może nie w tym kształcie, ale być może jest szansa na znalezienie konsensusu w tej konkretnej sprawie. Inwestorowi zależy na tym, aby ten teren żył. Dalsze działania, to zapewne warunki zabudowy. Obowiązująca zmiana Studium została uchwalona w 2014 roku, kiedy inwestor nie był jeszcze właścicielem terenu, a więc nie miał możliwości zabrania głosu w tej materii.

Pani Joanna Bielawska-Pałczyńska - Miejski Konserwator Zabytków podkreśliła, iż historia inwestycji sięga roku 2016, a więc rozmowy trwają już dłuższy czas. Mowa o obszarze wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków. To jest obszar Folwarku Edwardowo pochodzącego z drugiej połowy XIX wieku. Tym samym jest to cenny obszar, na którym chronione są obiekty, chroniony jest określony kontekst przestrzenny, czy urbanistyczny tj. przestrzenny układ całego założenia. W roku 2016 zostały sformułowane bardzo ściśle wytyczne konserwatorskie, które są niezmiennie do dnia dzisiejszego. One oczywiście zakładają możliwość adaptacji istniejących budynków zabytkowych, a nawet rozbiórkę niektórych wtórniejszych budynków, na które inwestor uzyskał już zgodę, jak również na budowę nowych, ale w określonych parametrach. Parametry te zostały ustalone do wysokości 3 kondygnacji. I takie były ustalenia dotyczące wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków. Miejski Konserwator Zabytków nie wypowiadał się co do funkcji, ponieważ mix funkcji w obiektach zabytkowych, historycznych, czy nowopowstałych w sąsiedztwie jest dopuszczalny. Reasumując: przedstawiona koncepcja nie spełnia wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków. Intensywność i charakter proponowanej zabudowy nie wpisuje się absolutnie w kontekst tego miejsca i ingeruje w historyczną strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu.

Przedstawiciel Portu Lotniczego Poznań - Ławica Sp. z o.o. zauważył, iż projekt nie był konsultowany z Portem Lotniczym Poznań – Ławica, a z pewnością Port byłby tym zainteresowany ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo. Co do samego zagospodarowania i przeszkód, to on sam nie zauważył na pierwszy rzut oka w tym planie jakiś elementów, które by kolidowały (np. wysokość zabudowy). Natomiast rzeczywiście jest pewien kontekst, który wszyscy zauważają. Podstawą uchwalenia obszarów ograniczonego użytkowania jest prawo ochrony środowiska, które mówi o tym, że roszczenia składają się 2 lata po tym, jak ów byt powstaje. I racją jest to o czym mówił Pan radny, że budynki znalazły się w tym obszarze. Ale to

nie jest problem planistyczny, tylko problem sądownictwa w Polsce, ponieważ sądy zaczęły stosować sprawiedliwość, która nie wynika z przepisów prawa. Mianowicie sądy zasądzały solidarnościowe odszkodowania, ponieważ należy się, bo ktoś jest w obszarze, a tym samym kompletnie abstrahuje od przepisów. Pan, który przedstawiał koncepcję mówił o tym, że brak jest elementów ograniczających zabudowę w strefie zewnętrznej. To prawda. Ale Port płaci odszkodowania, mimo, że nie powinien, ponieważ ta strefa nie jest dedykowana budownictwu mieszkaniowemu, tylko temu o szczególnie podwyższonym koniecznym komforcie akustycznym, czyli mowa tutaj jest o budynkach szpitali, szkół, przedszkoli, miejsc przebywania dzieci powyżej 8 godzin. A mimo wszystko odszkodowania te są zasądzone. I w przypadku tak intensywnej zabudowy mieszkaniowej powstają olbrzymie obawy, że Port i tak będzie płacił takie odszkodowania. Takie sytuacje już się niestety zdarzały. I to jest fakt, który bardzo niepokoi. Trudno mieć tutaj pretensje do inwestora, natomiast jest to fakt obiektywny. I prawdą jest również, że Ławica przestała sobie w którymś momencie radzić z obsługą roszczeń sądowych i musiano zwrócić się o wsparcie wspólników, w tym również Miasta Poznań jako jednego z udziałowców. Sytuacja ta będzie się w przyszłości pogłębiała. W tej chwili Port Lotniczy jest mniej więcej w połowie prowadzonych sporów. Dotychczas, wraz z wszelkimi kosztami współtowarzyszącymi, zapłacono już ponad 100mln zł. To jest olbrzymie kwota. Port spodziewa się wypływu jeszcze przynajmniej 50mln zł. Spory prowadzone są zarówno na drodze sądowej, jak i poza sądową, we wszystkich instancjach. Port Lotniczy współpracuje z gronem naukowców reprezentujących różne uczelnie, które w imieniu Portu mają przygotowywać standardy zawodowe dla rzeczoznawców majątkowych. Nie pomaga tutaj sąsiedztwo lotniska na Krzesinach, ponieważ w dużej mierze orzecznictwo sądów bazuje na wycenach rzeczoznawców i biegłych sądowych, które było wykonywane w latach 2007 – 2012 i tutaj nijako przeniesiono to na lotnisko cywilne, podczas gdy wiadomo, że propagacja hałasu w przypadku jednym i drugim jest kompletnie inna. Większość sądów oraz pełnomocników drugiej strony przywołuje wyrok Sądu Najwyższego z 2009r. i odpowiednio 2013r., który niestety stwierdza, że sam fakt znalezienia się w obszarze ograniczonego użytkowania powoduje pewnego rodzaju uszczerbek własności danego właściciela, czego nie potwierdzają, nie mówią o tym, przepisy. Przepis mówi dość jednoznacznie, że o odszkodowaniu można mówić tylko wtedy, kiedy uszczuplone zostało prawo własności. W ramach procedury administracyjnej, w ramach której Port Lotniczy realizował swoje inwestycje, a której skutkiem było m.in. uchwalenie obszaru ograniczonego użytkowania, była konieczność przeprowadzenia analizy porealizacyjnej. Analiza ta, w odróżnieniu od raportu środowiskowego, ma ocenić post factum, jaki jest skutek tzn. jakie są emisje. Obecnie trwa drugi etap tej analizy porealizacyjnej. Z całą pewnością należy przyjąć, że obszar ograniczonego użytkowania będzie ulegał dalszej modyfikacji, co jest wynikiem konkretnych nalogów i odlotów z Lotniska Ławica, ale i też bazy samolotów, które są wykorzystywane i które się zmieniają z czasem. A więc to w jakim kształcie funkcjonuje dzisiaj obszar ograniczonego użytkowania jest tylko pewnym wyobrażeniem na dzień dzisiejszy. On będzie ulegał dalszym zmianom i modyfikacjom i raczej, przy zwiększaniu działalności Portu Lotniczego Ławica, nie będzie to obszar mniejszy, tylko raczej większy i z tym należy się również liczyć w kwestii planistycznej, jeżeli chodzi o obszar najbliższy Ławica.

Radny Wojciech Kręglewski podkreślił, że zasadniczy problem tej inwestycji wiąże się z zapisami w Studium tj. funkcja transportu zbiorowego (transport do Lotniska) + parking Park@Ride.

Radny Paweł Sowa zaznaczył, iż bardzo ważny jest dla niego interes Portu Lotniczego, ponieważ odbiera go jako interes gospodarczy zarówno dla Miasta, jak i dla mieszkańców. W związku z powyższym wszelkie dokonywane zmiany – muszą być dokonywane w konsultacji z Lotniskiem. Czy inwestor nie myśli o funkcji biurowej w tej lokalizacji?

Przedstawiciel firmy PKOB Wegner Sp. z o.o. Sp. K. stwierdził, iż oczywiście dokonano wcześniej analiz. Z analiz wynika jednoznacznie, że na tym obszarze, przynajmniej obecnie, czy w perspektywie kilku lat, komercjalizacja takiej powierzchni biurowej byłaby na pewno trudna. Na ten moment tego typu przedsięwzięcie biurowe nie ma uzasadnienia ekonomicznego. Nie mniej jednak dziękuje bardzo za wszelkie głosy i cenne uwagi.

Przewodniczący KPPiR – **Łukasz Mikuła** zauważył, iż Miasto, radni są otwarci na wszelkie pomysły, natomiast na pewno muszą być one w zgodzie z Miejskim Konserwatorem Zabytków i z Portem Lotniczym Ławica.

Ad. 7. Wolne głosy i wnioski.

Przewodniczący KPPiR – **Łukasz Mikuła** poprosił o wytypowanie dwóch kandydatów do pracy w komisji konkursowej Centrum Warte Poznania (vide korespondencja Komisji: RM-V.0010.28.2020).

Komisja Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji RMP wyznaczyła do prac w komisji konkursowej Panów radnych:

- Filipa Olszaka
- Krzysztofa Rosenkiewicza

Przewodniczący KPPiR – **Łukasz Mikuła** podziękował zebranych za udział w obradach, a następnie zamknął posiedzenie Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji RMP.

Przewodniczący
Komisji Polityki Przestrzennej
i Rewitalizacji
Rady Miasta Poznania

Łukasz Mikuła