

Raport z monitoringu inwestycji na terenach zielonych w mieście Poznań – spór o Sołacz

Autorzy:

Krzysztof Bandasz
Krzysztof Czarnecki
Marcin Misiaszek

Wrzesień 2009

Spis treści:

1. Wstęp	2
2. Analiza prawa	3
2.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne	3
2.1.1. Studium zagospodarowania przestrzennego i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	3
2.1.2. Inne akty dotyczące planowania przestrzennego	3
2.2. Ocena oddziaływania na środowisko	6
3. Diagnoza	11
3.1. Analiza sprawy potencjalnych inwestycji na terenie Sołacza	11
3.2. Stanowiska stron konfliktu	12
3.2.1. Nickel Development	13
3.2.2. Stowarzyszenie „My Poznaniacy”	15
3.2.3. Wykaz uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz” (przez wybrane strony konfliktu)	18
3.2.4. Sprawozdanie z drugiego posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania, z dnia 9 września 2009	19
4. Wnioski	21

1. WSTĘP

Celem niniejszego monitoringu jest zdiagnozowanie jednego z bardziej zapalnych konfliktów dotyczących inwestycji na terenach zielonych w mieście Poznań. Spór pomiędzy władzami miasta, firmami deweloperskimi i społecznością lokalną, który rozgorzał wokół sprawy otuliny parku Sołackiego, skupia jak w soczewce problemy ochrony miejskich terenów zielonych, niedostatków praktyki demokratycznej oraz konfliktogennych regulacji prawnych.

Zaangażowanie prywatnych przedsiębiorców stawia pytanie o ich odpowiedzialność względem społeczności lokalnej oraz środowiska. Z drugiej strony, powstaje pytanie o zdolność i efektywność władzy samorządowej przy podejmowaniu decyzji dotyczących polityki urbanistycznej uwzględniającej interesy zarówno obywateli jak i przedsiębiorców. Z uwagi na powyższe, sprawa Sołacza wpisuje się w cele działalności i przedmiot zainteresowań Centrum Monitorowania Odpowiedzialności Biznesu.

CMOB to organizacja pozarządowa podejmująca „działania strażnicze” w sferze biznesu i administracji publicznej. Celem fundacji jest wywieranie wpływu na postawy i zachowania uczestników życia publicznego; środkiem przy pomocy którego chce ten cel osiągać - zbieranie i upowszechnianie informacji o naruszeniach prawa i zasad społecznej odpowiedzialności oraz promocja tych zasad.

Uznaliśmy, że sprawa Sołacza wymaga głębszej, niezależnej analizy w wykonaniu podmiotu nie posiadającego partykularnego interesu w tej sprawie i dzięki temu zdolnego do podjęcia próby zarekomendowania rozwiązań prawno-instytucjonalnych zapobiegających występowaniu podobnych konfliktów w przyszłości. Konflikty tego typu mogą stwarzać zagrożenie naruszeń praw człowieka, takich jak prawo do dobrego rządu, do korzystania ze środowiska i dobrodziejstw przyrody, prawa własności, obywatelskiego prawa partycypacji w procesach decyzyjnych. Ponadto, w toku postępowania w sprawach związanych z ustalaniem warunków inwestycji na terenach zielonych istnieje ryzyko naruszenia procedury administracyjnej.

Diagnozę sprawy Sołacza przeprowadzili członkowie CMOB: Krzysztof Bandasz, Krzysztof Czarnecki i Marcin Misiaszek w okresie lipiec-wrzesień 2009, w okresie wejścia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Sołacza pod obrady Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania. Informacje służące analizie problemu zbierano korzystając ze źródeł prasowych, miejskich dokumentów planistycznych, aktów normatywnych, ekspertyz oraz przeprowadzając wywiady z uczestnikami sporu, wizję lokalną, a także uczestnicząc w obradach w/w Komisji.

W rozdziale drugim niniejszego raportu przedstawiony został kontekst uwarunkowań prawnych, które determinowały sposób postępowania stron uczestniczących w sporze, w szczególności władzy publicznej. Rozdział trzeci stanowi część główną raportu. Zawiera on diagnozę problemu. Przedstawia jego tło, stanowiska stron, co w zestawieniu daje ogólny obraz argumentacji i problematyki. W części czwartej podjęta została próba wyciągnięcia wniosków z przeprowadzonej analizy oraz wydania rekomendacji co do rozwiązań polityczno-prawnych mogących zapobiec występowaniu podobnych problemów w przyszłości lub ograniczyć ich negatywne skutki dla interesu społecznego i rozwoju miasta.

2. ANALIZA PRAWA

2.1 Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

Podstawowe akty prawne:

- ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 15 października 2008r.; Dz.U. 12 grudnia 2008r., nr 220, poz. 1413
- ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.; Dz.U. 12 marca 1990r., nr 16, poz. 95

2.1.1. Studium zagospodarowania przestrzennego i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

POWIAT

- ustawa nie zna planu zagospodarowania przestrzennego powiatu [*jeżeli nie zastrzeżono inaczej wszystkie artykuły cytowane w opracowaniu pochodzą z tej ustawy*]
- jedyne zadania jakie w tym zakresie ustawa powierza organom powiatu to: opracowywanie analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego (a więc dokumentów planistycznych, które nie mają mocy prawnej) oraz współdziałanie z organami województw i gmin przy uchwalaniu ich planów

GMINA

Dwa dokumenty, które będą nas interesować to:

1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej: studium) – jest to dokument o charakterze planistycznym, **nie jest** więc **aktem prawa miejscowego** (źródłem prawa) co oznacza, że mieszkańcy nie są związani jego postanowieniami. Jego celem jest jedynie określenie polityki przestrzennej gminy. Uchwalenie studium jest **obowiązkowe**.

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy) – przyjmowany uchwałą rady gminy (miasta) - **jest aktem prawa miejscowego** (źródłem prawa), ma więc moc powszechnie obowiązującą tzn. staje się podstawą decyzji administracyjnych dotyczących objętego nim terytorium (decyzje te muszą być zgodne z planem pod rygorem nieważności).

Funkcje:

- 1 ustalenie przeznaczenia terenu
- 2 rozmieszczenie inwestycji celu publicznego
- 3 określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu

Uchwalenie planu miejscowego **nie jest obowiązkowe** – wyjątki od tej zasady przewidują przepisy szczególne [wyjątki które mogą nas zainteresować: obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²; obszary przestrzeni publicznej (właściwie chyba nikt nie wie co to są za obszary)]

ad. 1 studium

Nie ma potrzeby opisywania procedury uchwalania studium, dlatego, że jest ono już uchwalone. Poza tym, nie różni się ona znacząco od procedury uchwalania planu

miejscowego.

Ustawa nie określa co obowiązkowo powinno znaleźć się w planie. W art. 10 wymieniono (dość obszernie) jedynie przykładowe składniki studium.

To co jest istotne w przypadku studium to fakt, że jego ustalenia są wiążące przy uchwalaniu planu miejscowego.

ad. 2 plan miejscowy

Procedura uchwalenia planu miejscowego zaczyna się od uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (określa obszar objęty planowaniem). Następnie kompetencje związane z uchwaleniem planu przechodzą na wójta/burmistrza/prezydenta miasta, który kolejno:

1. ogłasza (w prasie miejscowej, przez obwieszczenie, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości) o podjęciu ww. uchwały + określa formę, miejsce i termin składania wniosków do planu (min. 21 dni) - uwagi do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu (art. 18)
2. zawiadamia o podjętej uchwale instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
3. rozpatruje wnioski pod adresem projektowanego planu;
4. sporządza projekt planu miejscowego (w art. 15 ust. 2 mamy wymienione składniki, które obowiązkowo muszą znaleźć się w planie miejscowym)
5. sporządza prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych planu (chodzi o określenie, jaki wpływ będzie miał plan na wartość nieruchomości);
6. uzyskuje opinię o projekcie: gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej; wójtów/burmistrzów/prezydentów miast gmin sąsiednich (przy rozmieszczaniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym) [*UWAGA - dot. pktów 7 i 8 - wójt/burmistrz/prezydent wyznacza termin do dokonania uzgodnienia albo wydania opinii - nie mniej niż 21 jeden dni. Jeżeli w wyznaczonym terminie właściwy organ nie dokona uzgodnienia/opinii przyjmuje się fikcję prawną, że uzgodnienie/opinia zostały dokonane*]
7. uzgadnia projekt planu z:
 - a) wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
 - b) właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - c) organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
 - e) właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 - f) dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - g) właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
 - h) właściwym organem administracji geologicznej w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - i) ministrem właściwym do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej;
8. uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne [co jest ważne - zmiana przeznaczenia gruntu z rolnego i leśnego

na inne (np. budowlane) może być dokonana jedynie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego! Ale to jeszcze nie koniec, grunt, którego przeznaczenie zostało zmienione np. na budowlane, musi być objęty jeszcze tzw. postępowaniem wyłączeniowym przeprowadzanym przez starostę, które kończy się tzw. decyzją wyłączeniową, której wydanie stanowi konieczną przesłankę użycia takiego gruntu na cele inne niż rolny czy leśny]

9. wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
10. ogłasza (tak jak w pkt. 1) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie **dyskusję publiczną** nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
11. w ww. ogłoszeniu wyznacza termin, w którym każdy może wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu;
12. rozpatruje uwagi skierowane pod adresem projektu
13. wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia;
14. przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt. 11.

Niezbędną przesłanką uchwalenia planu jest stwierdzenie przez radę gminy jego zgodności z ustaleniami studium (co następuje w drodze uchwały).

Rada gminy przyjmuje plan miejscowy w drodze uchwały. Następnie wójt/burmistrz/prezydent miasta przedkłada uchwałę wojewodzie w celu oceny zgodności planu z prawem (procedura i prawo materialne). Uchwała niezgodna z prawem jest nieważna w całości lub w części.

- plan miejscowy nie musi obejmować całego obszaru gminy (można więc w różnym czasie uchwalać plany dla poszczególnych obszarów)

- uchwalenie nowego planu powoduje wygaśnięcie starego (ale nie wygasają podjęte na jego podstawie decyzje administracyjne)

- ważne uprawnienie wynikające z ustawy o samorządzie gminnym:

art. 101

1. Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

[...]

2a. Skargę na uchwałę lub zarządzenie, o których mowa w ust. 1, można wnieść do sądu administracyjnego w imieniu własnym lub reprezentując grupę mieszkańców gminy, którzy na to wyrażą pisemną zgodę.

[...]

art. 101a

1. Przepisy art. 101 stosuje się odpowiednio, gdy organ gminy nie wykonuje czynności nakazanych prawem albo przez podejmowane czynności prawne lub faktyczne narusza prawa osób trzecich.

Zmiana planu miejscowego dokonywana jest w takim samym trybie, w jakim się go uchwała

(art. 27)

--> Naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części!!

- Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

2.1.2. Inne akty dotyczące planowania przestrzennego

Jeżeli dla danego obszaru **nie uchwalono planu miejscowego** to jego funkcje spełniają następujące akty (obydwa wydawane przez wójta/burmistrza/prezydenta miasta; wyjątkowo przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska):

- 1) decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego [nie dotyczy sprawy Sołacza]
- 2) decyzja o warunkach zabudowy

ad .2 decyzja o warunkach zabudowy

- jest wymagana w razie zmiany zagospodarowania terenu polegającej na:

- 1 budowie obiektu budowlanego
- 2 wykonywaniu robót budowlanych
- 3 zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego (jego części)

- wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

- taka decyzja nie rodzi praw do nieruchomości, nie narusza prawa własności ani uprawnień osób trzecich (!)

- rejestr decyzji prowadzi wójt/burmistrz/prezydent miasta

2.2 Ocena oddziaływania na środowisko

Podstawowe akty prawne:

- ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008; Dz.U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 *[jeżeli nie zastrzeżono inaczej wszystkie artykuły cytowane w opracowaniu pochodzą z tej ustawy]*
- ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004; Dz.U. z 30 kwietnia 2004, nr 92, poz. 880
- rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z dnia 9 listopada 2004; Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz 2573 z późn. zm.

Ocena oddziaływania na środowisko to pojęcie zbiorcze, w którym zawierają się dwa rodzaje postępowań:

- 1) Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko
- 2) Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (oraz obszar Natura 2000)

W ramach przeprowadzonego monitoringu badaliśmy poprawność przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

ad. 1. **Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko** (dalej zwana strategią)- stanowi element procedury przygotowania dokumentów o charakterze planistycznym, strategicznym (dalej: dokumenty planistyczne) - a konkretnie:

- 1) koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, planów zagospodarowania przestrzennego oraz strategii rozwoju regionalnego;
- 2) polityk, strategii, planów lub programów w dziedzinie przemysłu, energetyki, transportu, telekomunikacji, gospodarki wodnej, gospodarki odpadami, leśnictwa, rolnictwa, rybołówstwa, turystyki i wykorzystywania terenu, opracowywanych lub przyjmowanych przez organy administracji, wyznaczających ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko --> tutaj można wyjątkowo odstąpić od sporządzania strategii (szczegóły art. 48-49)
- 3) polityk, strategii, planów lub programów innych niż wymienione w pkt 1 i 2, których realizacja może spowodować znaczące oddziaływanie na obszar Natura 2000 jeżeli nie są one bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikają z tej ochrony. (art. 46)

[jeżeli chodzi właściwość organów opracowujących te dokumenty to jest ona regulowana przez szczegółowe przepisy dot. tych dokumentów - to co nas interesuje, czyli te wymienione w pkt. 1 są omówione w pierwszej części skryptu]

Dodatkowo:

1. jeżeli organ opracowujący strategię (w porozumieniu z Generalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska lub regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - zależy czy akt planistyczny ma zasięg ogólnopolski czy nie) stwierdzi, że wyznacza ona ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i że realizacja postanowień tych dokumentów może spowodować znaczące oddziaływanie na środowisko.
2. przy przeprowadzaniu zmian ww. wymienionych dokumentach planistycznych

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wymaga by w procedurze przygotowywania ww. dokumentów planistycznych sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza nie ma charakteru wiążącego. Szczegółowe wymienienie elementów, które powinny znaleźć się w prognozie zawierają art. 51-52. Najważniejsze z nich to określenie, analiza i ocena:

- a) istniejącego stanu środowiska oraz potencjalnych zmian tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- b) stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- c) istniejących problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- d) celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotnych z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposobów, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- e) przewidywanych znaczących oddziaływań, w tym oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko,

Stopień szczegółowości prognozy uzgadnia się (a więc sugestnie przedstawione przez organy z którymi się uzgadnia są wiążące) z następującymi organami (art. 53 w zw. z art. 57 i 58):

- Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- regionalny dyrektor ochrony środowiska
- Główny Inspektor Sanitarny
- państwowy wojewódzki inspektor sanitarny
- państwowy powiatowy inspektor sanitarny

Termin na dokonanie uzgodnienia wynosi 30 dni.

Kolejnym (po sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko) elementem procedury uchwalania dokumentów planistycznych jest opiniowanie projektu przez właściwe organy i poddanie ich konsultacjom społecznym. Opinie o projekcie dokumentu planistycznego wydają te same organy, które uzgadniają projekt prognozy oddziaływania na środowisko (przypominam, że w odróżnieniu od uzgodnienia opinie nie ma charakteru wiążącego). Dodatkowo w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dochodzą szczegółowe zasady uzgadniania i opiniowania - opisane w pierwszej części skryptu.

Jeżeli chodzi o konsultacje społeczne:

- Każdy ma prawo składania uwag i wniosków w postępowaniu dot. dokumentów planistycznych (art. 29), przy czym w stosunku do tego udziału nie stosuje się działu VIII kpa (dot. skarg, wniosków i udziału organizacji pozarządowych w postępowaniu - te kwestie reguluje ustawa)

* Uwagi i wnioski mogą być wnoszone:

- 1) w formie pisemnej;
- 2) ustnie do protokołu;
- 3) za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym

[w terminie określonym przez organ sporządzający dokument planistyczny - co najmniej 21 dni od dnia ogłoszenia projektu]

Obowiązki organu sporządzającego dokument planistyczny w ramach konsultacji

społecznych określa art. 39:

Bez zbędnej zwłoki, podaje do publicznej wiadomości informację o:

- 1) przystąpieniu do opracowywania projektu dokumentu i o jego przedmiocie;
- 2) możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu;
- 3) możliwości składania uwag i wniosków;
- 4) sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie co najmniej 21-dniowy termin ich składania;
- 5) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 6) postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli jest prowadzone.

2. Do niezbędnej dokumentacji sprawy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, należą:

- 1) założenia lub projekt dokumentu;
- 2) wymagane przez przepisy załączniki oraz stanowiska innych organów, jeżeli stanowiska są dostępne w terminie składania uwag i wniosków.

Kolejnymi obowiązkami organu, które wiążą się z konsultacjami społecznymi są naturalnie:

- 1) rozpatruje uwagi i wnioski,
- 2) dołącza do przyjętego dokumentu uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa (art. 42)
- 3) podaje do publicznej wiadomości informację o przyjęciu dokumentu i o możliwościach zapoznania się z jego treścią (art. 43)

Okoliczności brane pod uwagę przy uchwaleniu dokumentu planistycznego:

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko
- opinie właściwych organów (patrz wyżej)
- uwagi i wnioski, które wpłynęły w ramach konsultacji społecznych

Gdyby w toku strategicznej oceny oddziaływania na środowisko okazało się, że przyjmowany dokument może negatywnie wpływać na środowisko jest jeszcze wyjście awaryjne, które przewiduje ustawa o ochronie przyrody (z 16 kwietnia 2004, Dz.U. z 30 kwietnia 2004, nr 92, poz. 880)

Do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, a także informację, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione (art. 55 ust. 3):

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) opinie właściwych organów (*jest o tym mowa wyżej*)
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski;
- 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone [*pomija kwestie związane z postępowaniem transgranicznym bo - w pewnym uproszczeniu - jest ono wszczynane wtedy, kiedy planowane przedsięwzięcia ingerujące w środowisko mogą wywoływać skutki poza terytorium RP albo gdy przedsięwzięcia planowane poza terenami RP mogą wywoływać skutki na terytorium RP*];
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków

realizacji postanowień dokumentu.

3. Organ opracowujący projekt dokumentu przekazuje przyjęty dokument wraz z podsumowaniem, organom, z którymi wcześniej konsultował projekt.

4. Organ opracowujący projekt dokumentu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami, o których mowa nieco wyżej, w pkt 5).

3. DIAGNOZA PROBLEMU

3.1 Analiza sprawy potencjalnych inwestycji na terenie Sołacza

Na podstawie analizy prasy, Studium Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznań i projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Sołacz”.

Obszar planowanej inwestycji to teren o kształcie prostokąta okolony ulicami Litewską, Niestachowską, Poleską i Parkiem Sołackim (patrz: załącznik nr 1, obszar 20-25 MN). Należy on do otuliny Parku Sołackiego. Obszar ten ma zostać wkrótce objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Mpzp) wywołanym wg procedury przewidzianej w ustawie z dnia 27.03.2003. Dnia 03.02.2004 przystąpiono do uchwalania Mpszp, a wiosną 2009 trwały konsultacje społeczne w tej sprawie. Wpłynęło ok. 60 uwag do planu, lecz wszystkie zostały odrzucone przez prezydenta miasta. Komisja Samorządowa zaapelowała w czerwcu 2009 do prezydenta o ponowienie dialogu z mieszkańcami oraz inwestorami. W lipcu plan powinien zostać ostatecznie przyjęty przez Komisję Polityki Przestrzennej i Radę Miasta. Terminy te nie zostały jednak zachowane i Mpszp dla Sołacza trafił pod obrady Komisji dopiero pod koniec sierpnia. Wg proponowanego planu sporny obszar ma zostać przeznaczony na „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w klinie zieleni”.

Studium zagospodarowania przestrzennego z 2000 roku włączało ten obszar w skład klina zieleni. Klin zieleni jest pojęciem kluczowym dla polityki urbanistycznej Poznania. Miasto to posiada klinowo-pierścieniową strukturę zieleni. Nie znajdziemy jednak prawnie wiążącej definicji klina. Według powszechnej interpretacji klin zieleni powinien umożliwiać mieszkańcom wydostanie się poza teren miasta poruszając się tylko terenami zielonymi. W klinie dozwolona powinna być tylko infrastruktura rekreacyjna.

Zgodnie z obecnym Studium Zagospodarowania Przestrzennego miasta Poznania z 2008 roku, obszar ten ma w dalszym ciągu pełnić funkcję klina zieleni, co określono w części Studium „Kierunki”. Również proponowany plan przewiduje, iż obszar ten jest objęty „klinem”. Zagadkowe jest, iż w części Studium „Uwarunkowania” – definiującej stan obecny – obszar ten został wyłączony z klina, podobnie jak niektóre inne tereny. W Miejskiej Pracowni Urbanistycznej nie uzyskaliśmy wytłumaczenia tej paradoksalnej sytuacji.

Sporny grunt określony jest w studium jako tzw. obszar niezagospodarowany. Jest on objęty „obszarem wpisanym do rejestru zabytków”. Stanowi bowiem integralną część Sołacza, dzielnicy o wyjątkowym charakterze i pięknej, spójnej wizji architektonicznej. Sołacz pokryty jest zabudową willową, jedno- i wielorodzinną, zgodnie z planem przygotowanym jeszcze przez niemieckiego architekta i urbanistę Josepha Stübbera. Plan Stübbera zakładał zabudowę willową na spornych gruntach. Argumentem tym czasem posługują się zwolennicy zabudowy, choć od czasów stworzenia tych koncepcji minęło już ok. wieku. Według Studium „na terenie Sołacza występuje potencjał terenów niezagospodarowanych w rejonie ulic Litewskiej – Niestachowskiej oraz ulicy Drzymały - Urbanowskiej wymagających określenia funkcji.” Dokonano analizy obecnej zabudowy na terenie Sołacza: w podstrefie przeważa zabudowa o wysokości 2 kondygnacji (7 m). Średni procent zabudowy działki budowlanej dla terenów brutto określono od 15 - 30%.

Planowana inwestycja ma wyglądać następująco: 40 – 45 domów jednorodzinnych o powierzchni 220 m² każdy, na działkach dziewięćsetmetrowych.

Takie rozwianie jest zarówno wbrew mieszkańcom jak i pierwotnym planom developerów. Mieszkańcy Sołacza chcieliby przyłączyć obszar do przyległego Parku Sołackiego, oraz wybudować tam obiekty służące rekreacji oraz publiczne obiekty sportowe. Tymczasem developer planował stawianie tam większych obiektów, niż przewiduje to plan: willi wielorodzinnych, obiektów wielopiętrowych.

Obecnie obszar ten należy do dwóch firm: Echo Investment i Nickel Development, Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza, miasta, i osób fizycznych. Nickel od kilku lat deklaruje, iż chętnie wycofa się z inwestycji, ponieważ budowa domów jednorodzinnych w proponowanej przez miasto wersji firmy nie satysfakcjonuje. Deklaruje również, iż chciałaby odsprzedać lub wymienić sporne grunty. Natomiast Echo, mimo wszystko, deklaruje przeprowadzenie inwestycji. Pod koniec lipca developerzy wraz z rektorem UAM Bronisławem Marciniakiem napisali list otwarty do władz miast z apelem o pozostawienie tych obszarów pod zabudowę.

Zgodnie z wizją inwestorów, głównie firmy Nickel Development, obszar ten powinien być przeznaczony pod budownictwo wielorodzinne. W latach ubiegłych firma wniosowała o wydanie zgody na taką zabudowę. Otrzymała ją, lecz decyzja została zaskarżona przez wojewodę. Na końcu sądowej drogi, Naczelny Sąd Administracyjny anulował ją ze względu na nie uwzględnienie dróg publicznych przy określaniu warunków zabudowy. W proponowanym obecnie Mpzp zrezygnowano z zabudowy wielorodzinnej na rzecz zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej.

Mieszkańcy apelują do miasta, by odkupiło ono sporny obszar lub wymieniło grunty sołackie na inne. Dzięki temu możliwe byłoby poszerzenie obszaru parku. Inwestycji sprzeciwiają się przede wszystkim Towarzystwo Przyjaciół Sołacza, Rada Osiedla Sołacz oraz Stowarzyszenie My-Poznaniacy.

Organizacje sprzeciwiające się inwestycji często zwracają uwagę na ryzyko zaburzenia stosunków wodnych w okolicy. Pod budowę willi konieczne byłoby osuszenie działek, a obszar ten jest podmokły. Ich zdaniem, niesie to ryzyko zaburzenia warunków hydrologicznych, co odbiłoby się na sąsiadującym parku i położonych tam sztucznych jeziorach. Dowodzą tego też ekspertyzy z lat 2003 i 2004, wykonane przez profesorów Kapuścińskiego i Grygorowicza (załączniki 2 i 3).

Część środowisk broniących parku wprowadza w błąd opinię publiczną twierdząc, iż sama inwestycja ma zostać przeprowadzona na obszarze parku.

9 września odbyło się drugie posiedzenie Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania, na którym po raz kolejny strony nie potrafiły dojść do porozumienia. 30 września odbędzie się kolejne posiedzenie, wspólne z Komisją ochrony środowiska, na którym może zapaść ostateczna decyzja o przyjęciu planu lub nie. W obu przypadkach nie rozwiąże to jednak problemu...

3.2 Stanowiska stron konfliktu

Na podstawie rozmów przeprowadzonych z Dagmarą Nickel (przedstawicielką Nickel Development), Lechem Merglerem (przedstawicielem Stowarzyszenia My Poznaniacy), analizy uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Sołacz” oraz na podstawie własnego sprawozdania z drugiego posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania, z dnia 9 września 2009.

3.2.1 Nickel Development

1. Czemu Nickel wycofuje się z inwestycji na terenie Sołacza? Kiedy została podjęta ta decyzja i dlaczego?

Dagmara Nickel (prezesa zarządu Nickel Development Sp. z o.o.):

Od połowy lat 90. Nickel prowadził systematyczne skupowanie działek na niezagospodarowanym terenie Parku Sołackiego. Przez cały ten czas studium zagospodarowania przestrzennego przewidywało na tym terenie zabudowę willową. Nie jest tak, że się wycofuje. Nie ma pojęcia co robić, czy dać sobie spokój, czy czekać na korzystniejsze warunki.

2. Jaki jest stan posiadania Nickel Development na terenie Sołacza? Kto jest pozostałymi właścicielami?

Stan posiadania: 3 działki + 2 działki razem z osobami fizycznymi. Czyli podobnie jak Echo Investment, UAM i miasto Poznań.

3. Czy Nickel jest wciąż zainteresowany i zaangażowany w sprawy Sołacza? Czy śledzi przebieg procedury legislacyjnej Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego?

Władza nie jest zainteresowana wydaniem decyzji – gra na zwłokę, boi się napięcia które narosło wokół sprawy, nie jest otwarta na dyskusję, a strona społeczna (prezesa mówi tu głównie o Towarzystwie Przyjaciół Sołacza) robi szum medialny, w czym nie ma niczego dziwnego, bo to ich naturalne narzędzie. Nie da się też z nimi niczego konsultować – zbyt duży jest poziom emocji. Dlatego nie ma tu też merytorycznej dyskusji. Dlaczego Grobelny [prezydent Poznania] nie chce rozmawiać? Bo reprezentuje interes miasta, które nie chce z jednej strony opłacić inwestycji, a z drugiej ma tam swoje działki, które przez naciski społeczne musi wykorzystać w zgodzie z publicznym interesem.

Dlatego powstała, niesprawiedliwa moim zdaniem, propozycja zamiany działek, jaką wystosował prezydent Grobelny: w parytecie 1:0,6-0,7? Inwestor kupował przecież willę rodzinną lub wielorodzinną, i nie jest jego winą, że teraz wg planu ma na kupionym przez niego terenie być droga (co obniża wartość działki).

Echo Investment jednak, mimo wszystko, może się zdecydować na inwestycję przy obecnym planie, bo ma mniej działek z drogami.

Generalnie prawa tutaj nie naruszono, powstaje jednak pytanie, czy obecnie istniejące prawo pomogło rozwiązać konflikt?

Jest jednak jedna kwestia zahaczająca o naruszenie prawa:

Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie uznało Towarzystwa Przyjaciół Sołacza za stronę w postępowaniu o określenie warunków zabudowy. Jako strona postępowania weszła za to prokuratura apelacyjna, gdyż prezesem TPS był ówczesny wojewoda – Dziuba. Poszła ona ze

sprawą do WSA i decyzja została uchylona, gdyż organy miasta nie zbadały dostępu do drogi publicznej.

4. Czy nie uważa Pani, że projekt MPZP jest kompromisowym rozstrzygnięciem?

Obecny plan (wille dwukondygnacyjne + 0,5 sutereny) jest bez sensu, bo będzie za drogi – nie będzie wystarczającego popytu na takie posiadłości.

Jestem krytyczna wobec planu, ale nie wiem czy chcę by został on przyjęty czy nie – sprawa wyrwała się spod kontroli, brakuje mediatora, i może jakakolwiek decyzja byłaby decyzją dobrą... lepszą niż ten pat.

5. Jak Nickel postrzega stronę społeczną sporu i jej interes, zmierzający do poszerzenia parku?

Co do planu poszerzenia parku, to jej zdaniem nikt nie wie ile to może kosztować, i Grobelny też tylko szacuje. Andrzej Aumiller (polityk powiązany z Echo Investment) twierdzi że dziesiątki milionów, ale to nieprawda raczej. .

6. Czy Nickel zamawiał ekspertyzy hydrogeologiczne oraz urbanistyczne (kwestia wzrostu natężenia ruchu w okolicy) w związku z planem podjęcia inwestycji w terenie?

1997 r. – pierwszy wniosek o prawo do zabudowy oraz określenie warunków zabudowy (jak jest Mpzp to wnioskuje się od razu o prawo do zabudowy, jak go nie ma to najpierw o określenie warunków). Od 1998 r. toczy się postępowanie administracyjne w tej sprawie. Postępowanie to nigdy nie doszło do etapu wydawania Oceny oddziaływania na środowisko – dlatego też nie ma ekspertyzy w tej sprawie (a po drugie dlatego, że nie wiadomo co ma tam być budowane).

Nickel odbywał konsultacje hydrogeologiczne z profesorem, którego nazwiska nie pamiętam.

7. Skąd obecność i jaka rola rektora Bronisława Marciniaka jako jednej z osób biorących udział w debacie i opowiadającej się za zabudową terenu Sołacza?

Ponieważ Uniwersytet ma tu też swoje grunty.

8. Co trzeba zrobić więc?

Zmienić procedury administracyjne obowiązujące przy procedurach budowlanych i inwestycyjnych. Istnieje zbyt wiele możliwości ich obstrukcji. Prawo do występowania w swoim interesie powinno być ograniczone gdy zaczynają się prawa innych interesariuszy – nie ma tu żadnej granicy obecnie. Skutkuje to kompletnym brakiem bezpieczeństwa obrotu. Powinno zawsze istnieć zobowiązanie organów władzy i sądowych do rozpatrzenia sprawy w terminie.

Zaskarżenie powinno się wiązać z obowiązkami – i poniesieniem odpowiedzialności za nierozstrzygnięci/opóźnienie sprawy w przypadku niepowodzenia zaskarżenia.

3.2.2 Stowarzyszenie „My Poznaniacy”

Wywiad z Lechem Merglerem, wiceprezesem zarządu Stowarzyszenia My Poznaniacy.

1. Dlaczego uważacie, że obecny plan, choć w mniemaniu miasta kompromisowy, jest jednak zły?

Kategoria kompromisu jest nieuprawniona. Polityka miast często polega na zabudowywaniu co się da, szczególnie w okolicach zielonych. Zgodnie z hasłem „oferujemy apartamenty przy lesie nad jeziorem”. Jest to polityka zagęszczania miast, bo łatwiej buduje się tam, gdzie jest już infrastruktura. Priorytetem jest inwestor, który przychodzi i mówi, że chce budować tu i tu. A miasto na te propozycje się zgadza. Nie jest natomiast tak, iż inwestor pyta gdzie budować może, przedstawia jakie przedsięwzięcia planuje, a miejscy urzędnicy przeprowadzają analizę i uwzględniając interes innych podmiotów proponują inwestorowi określoną działkę, odpowiednią pod planowaną przez niego inwestycję.

W przypadku Sołacza jest kompromis tylko w sensie psychologicznym, nie logicznym. Na zasadzie „tu cisną, tam cisną, to wyśrodkujmy”, kompromis propagandowo-psychologiczny. Planowana zabudowa jest zbyt ekstensywna by była opłacalna. „Kompromis” ma tu postać gry o sumie ujemnej, wszyscy stracą, tylko prezydent Grobelny będzie miał pewną satysfakcję, że plan został uchwalony.

Obawiamy się, iż w ramach tego planu nastąpi pewna samowola i okaże się, że będzie tam znacznie więcej mieszkań, niż jest to planowane. Zdecydowanie wzmoże to ruch samochodowy.

Organizacja My Poznaniacy, którą reprezentuję, zajęła się w tym sporze potencjalnymi konsekwencjami ekologicznymi, klinem zieleni. Polemizowaliśmy z opinią środowiskową. Natomiast Stowarzyszenie Przyjaciół Sołacza rozpatrywało problem bardziej od strony architektonicznej, analizowali potencjalne naruszenie spójnej wizji urbanistycznej.

O ile wzrośnie temperatura w śródmieściu w gorące bezwietrzne dni po zabudowaniu spornego terenu? Nikt tego nie zbadał, a takie dane są konieczne by podjąć słuszną decyzję w tej kwestii.

Autor prognozy ekologicznej wykonanej na zlecenie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej postępował następująco: opisał rzetelnie stan istniejący i zagrożenia związane z zabudową, po czym tak sformułował wnioski by powstało wrażenie iż jest to fajny projekt, realny, wykonalny. Jednym słowem - można budować. Lecz wszystkie pozytywne dla projektu planu wnioski opatrzył zastrzeżeniami mówiącymi o szczególnych wymaganiach. Czyli jest to projekt dobry, lecz tylko gdy spełni się następujące warunki; szczególna kompetencja wykonawców, wzmożony nadzór ekspertów środowiskowych, przeznaczenie dodatkowych nakładów, itd. Pozytywne wnioski są więc zrobione pod zapotrzebowanie, a zastrzeżenia to metoda asekuracji autora.

Ponadto wnioski ekspertów MPU są sprzeczne z wnioskami ekspertów niezależnych. Należałoby zlecić niezależną od MPU ekspertyzę hydrologiczną i ekologiczną, za którą to miasto powinno zapłacić.

Jaki jest interes miasta, jako całości, jako organizmu, w forsowanym przez nie planie zagospodarowania przestrzennego? Nie jest to jasne. Jasny jest interes inwestorów, którzy

skupują grunty po tańszej cenie, a następnie, po uchwaleniu korzystnych dla nich planu będą mogli je sprzedać z przebicciem.

Winna jest idea miasta-firmy. Próba wyciągania doraźnych, szybkich zysków z różnych elementów miast. Gdy pojawia się szansa na szybkie zyski, reszta się mniej liczy. „jak się pojawia dobry inwestor to wszystko można pozmienić” – tak jak to było na Edwardowie z trzecia ramą.

2. Jak powinien wyglądać plan dla spornego obszaru? Czy jest on w ogóle konieczny?

Plan trzeba uchwalić, bo tylko plany porządkują przestrzeń miejską. Tu mamy jednak do czynienia z szantażem: albo plan, albo jacyś „gangsterzy” sami przeprowadzą tu inwestycje w sposób nieplanowany i niespójny. Nie można poddać się takiemu szantażowi. Jeśli Rada Miasta ulegając w takich sprawach będzie zachęcać Urząd by ponawiał takie praktyki.

Pojawia się pytanie jaki plan byłby dobry. Wchodzą w to kwestie polityczne. Urząd miasta często zasłania się wymaganiami proceduralnymi (terminy itp.) by ucinać dyskusje.

Generalna wizja, która powinna przyświecać nowemu planowi to „nie zabudowywać obszarów zielonych”. Możliwe, że miasto nie musiałoby wcale wykupywać tych gruntów. Możliwe, że firmy mogłyby zagospodarować ten obszar jako grunty zielone i czerpać z tego zyski, wybudować tam boisko i też na nim zarabiać.

Jest pewne pojecie, które dobrze odnosi się do tego obszaru, to „zieleń spontaniczna” - specyficzny ekosystem, nienaturalny, związany z siedzibami ludzkimi. Zieleń postindustrialna i posturbanistyczna. To też jest cenne. Natomiast jeśli byłby tam normalny park to też byłbym zadowolony. Jest wiele możliwości. Mógłby być np. skatepark, boiska, kiedyś była tam np. „wieża spadochronowa”, gdzie zrzucano skoczków na linach.

Atrakcyjność Sołacza to stare wille i starodrzew. Powinien być nakaz zachowania dużych drzew. W planie jest mowa o powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni pod zabudowę, lecz obie te powierzchnie nie sumują się do 100% działki, bo pozostaje jeszcze przestrzeń użytkowa, na wjazd, na wejście. Powierzchnia biologicznie czynna jest określona na od 40% do 60%. Szacujemy, iż powierzchnia biologicznie czynna zmniejszy się trzykrotnie. Również w prognozie ekologicznej jest zapisane, iż obszar ten się zmniejszy.

Druga kwestia to jakość zieleni. Prawdopodobnie pozostaną tam tylko igliczki, krzaczki, zagrożone będą stare drzewa. Nie tylko pogorszy się udział zieleni, ale i jej jakość.

3. Czemu Pana zdaniem nie udało się stworzyć szerszego frontu społecznych obrońców Sołacza?

Kilkanaście organizacji podpisało się pod naszym listem w tej sprawie, rady osiedla od Strzeszyna do Rataj. Zauważono, iż jest to pewien wspólny problem. Mieszkańcy z Rataj przyszli w sprawie Sołacza, jest to pozytywny znak przemian. Gdybyśmy mieli pieniądze na prawników moglibyśmy zdecydowanie efektywniej działać.

Nieszczęście partycypacji społecznej w Polsce polega na tym, że władza wie, że ludzie się nie angażują, dlatego dużo władzy wolno. Łatwiej się rządzi, łatwiej się podejmuje decyzje, nikt nie protestuje.

W sprawie obrony Sołacza powstają ciekawe sojusze: od byłego wojewody z PiS, po anarchistów z Rozbratu.

4. Jakie są wasze relacje z firmami deweloperskimi?

Układ jest taki w Poznaniu: inwestor jest z natury dobry, inwestycje są zawsze jednoznacznie pozytywne. Władze miasta występują jako strona, a nie jako arbiter. Nie jest to kwestia korupcji, bo byłoby to pewnie wyciągnięte. Jest to kwestia podejścia do problemu.

Inwestorzy mają więcej pieniędzy na prawników, natomiast miasto ma media i siły porządkowe, policję. Strona społeczna jest w tym trójkącie najsłabsza. Trudno rozmawiać, gdy inne strony występują z pozycji siły. Uważam, że gdy realizowane są błędne inwestycje, nie jest to tylko wina władz, ale także inwestora. Rozmowy z inwestorami powinny się odbywać, nie powinniśmy rozmawiać tylko z miastem, bo inwestorzy są także stroną w sporze. Naszą inicjatywą był okrągły stół, ale nie widziałem zainteresowania z drugiej strony.

Obecne przedłużanie sprawy jest najgorszym rozwiązaniem, będącym skutkiem niskiej jakości zarządzania. To nie jest normalne, że ta sprawa trwa tak długo. Nie dziwię się niecierpliwości inwestorów.

5. Jak widzi Pani ich rolę w tym konflikcie? Czy naprawdę uważacie, że to bardzo znaczące lobby?

Teza o wpływie developerów na władze miast bazuje na tym co stało się w innych częściach miasta.

6. Jak zostanie rozwiązany ten problem?

Są hipotezy, że prezydent Grobelny ustąpił w sprawie Rataj, a Platforma Obywatelska ustąpi w sprawie Sołacza i pójdzie na rękę prezydentowi. Wiele wskazuje na to, że plan może być uchwalony, ale nie jest to pewne.

Radni oczekują ekspertyz, ale za jakie pieniądze mamy je dla nich wykonać? Jako eksperta moglibyśmy ściągnąć z Częstochowy profesora Kapuścińskiego, ale kto mu za to zapłaci, kto zapewni, że debata na pewno się odbędzie, gdy go ściągniemy?

Po stronie miasta ważnych dokumentów jest na 100 stron (prognoza, ocena, plan). Daję głowę, że żaden radny tego nie przeczytał. W prognozie są argumenty przeciw planowi. Jest szansa, że wokół głosowania narośnie taka atmosfera, że radni zagłosują na „nie”, że w PO nie będzie dyscypliny partyjnej.

Zależy nam, żeby ktoś to jeszcze raz niezależnie ocenił. Czy można legalnie wykończyć cenny ekosystem w Poznaniu? Obawiam się, że można.

A co gdy nie będzie żadnego planu? Są silne argumenty by po prostu nie wydawać zgody na zabudowę.

Jest jeszcze jeden wątpliwy argument prezydenta Grobelnego – pieniądze. Traktuje on obszary zielone w mieście wyłącznie jako dodatkowe koszty, tymczasem są to również

inwestycje. Jestem gotów się zaangażować w pozyskanie pieniędzy na poszerzenie parku, jeśli będzie taka wola.

3.2.3 Wykaz uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz” (przez wybrane strony konfliktu)

I. ECHO INVESTMENT

- A) Zrezygnować z zapisu ograniczającego do 1 sztuki ilości mieszkań w budynkach jednorodzinnych nowoprojektowanych, w szczególności w odniesieniu do obszarów 20, 21, 24 MN.
- B) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, wprowadzić zasady obowiązujące na terenie zabudowy 21 i 24 MN (*nie wiadomo na jakiej podstawie - brak specyfikacji zabudowy na 21 i 24 MN w mpzp*):
- pow. Zabudowy nie większa niż 30% pow. Działki
 - pow. Biologicznie czynna nie mniej niż 50% pow. Działki
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej do 11 m (...) + max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze
 - nie wskazywać ściśle określonej obowiązującej linii zabudowy, a jedynie nieprzekraczalną
- C) pomniejszyć pow. nowowydzielonych działek pod zabudowę do 700 m² w odniesieniu do obszarów 20, 21, 24 MN
- D) dla obszarów przeznaczonych pod funkcje publiczne rozważyć możliwość wprowadzenia funkcji alternatywnych, np. dla terenów 7ZP, przeznaczonego pod zieleń, dopuścić zabudowę.

II. STOWARZYSZENIE MY POZNANIACY

- A) Bezwzględnie chronić, nie dopuścić do zabudowy na terenach 17-19, 20 - 23 MN, wprowadzić zieleń urządzonej rekreacyjno-parkową
- B) Na terenach 24, 25 MN ująć w planie tylko zabudowę istniejącą, wprowadzić zieleń urządzonej rekreacyjno-parkową
- C) Nie przedłużać ul. Cichej
- D) Uwagi do prognozy:
- projekt dopuszcza zabudowę na terenach obecnych nieużytków i ogrodów działkowych
 - dalsza urbanizacja Sołacza utrudni przewietrzanie śródmieścia
 - projekt planu nie przynosi rozwiązania logicznie kończącego i dopełniającego historycznie zaplanowaną całość urbanistyczną
 - brak rzetelnej prognozy stanowi podstawę do wykluczenia z mpzp planowanej zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej, a przeznaczenie terenów pod zieleń urządzonej, parkowo-rekreacyjną, place zabaw
- E) Zagrożony jest układ przyrodniczy Sołacza, nadmierne osuszenie terenów przewidzianych pod budownictwo i odprowadzanie wód gruntowych spowoduje radykalne osłabienie żywotności drzew, drzewa będą narażone na choroby grzybowe i szkodniki

Podobnie brzmią postulaty Stowarzyszenie Ekologicznego ZIELONY STRZESZYN i Rady Osiedla STRZESZYN

III. NICKEL DEVELOPMENT

- A) Przeznaczenie terenów 5 i 7 ZP pod zielen publiczną oraz 41KD-D pod drogę (działki należące do Nickel) drastycznie ograniczają wykonywanie prawa własności i uniemożliwiają działania inwestycyjne
- B) Zastrzeżenia budzi zapis o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną terenów na południe i wschód od Parku Sołackiego, co nie jest zgodne z posiadaną decyzją na zabudowę wielolokalową
- C) Wnoszę, aby procent zabudowy dla działek powyżej 900m² wynosił 25%
- D) Wnoszę o zmianę wysokości do 12 m
- E) Szerokości dróg są nieuzasadnione i jest ich zbyt wiele
- F) Nie powinno się wcale ustalać opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

IV. RADA OSIEDLA SOŁACZ

- A) Nie określono minimalnej powierzchni działki, która powinna wynosić 1000m².
- B) Prowadzenie dróg o nasilonym ruchu wzdłuż granic Parku Sołackiego będzie powodować degradację drzew
- C) Tereny obecnie niezagospodarowane są naturalnym rezerwuarem pochłaniającym wody opadowe; należy tereny te pozostawić wolne od zabudowy, przez prowadzenie tak intensywnej zabudowy spowoduje zmiany w kierunku ich pogorszenia, nastąpi wzrost ruchu samochodowego

3.2.4. Sprawozdanie z drugiego posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania, z dnia 9 września 2009

Zapis argumentów z dyskusji z 9 września 2009 roku, odbytej podczas drugiego posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania w sprawie projektu uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Sołacza.

Katarzyna Kretkowska (radna niezależna) zwróciła uwagę na nieuwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu Rozbratu, niezależnego centrum kulturalnego zorganizowanego i prowadzonego przez poznańskie środowisko anarchistyczne. Uznała także za zbyt skąpą i niezadowalającą argumentację miasta dotyczącą planu wprowadzenia zabudowy na terenie uprzednio zielonym. Nie ma przy tym gwarancji i zabezpieczenia, że faktycznie będą tam powstawać wille jednorodzinne. Zasygnalizowana została przez panią radną, choć bez powołania się na konkretne zapisy, ułomność prawa, która ponoć nie wyklucza, że w kilka lat po uchwaleniu planu nie powstaną tam obiekty nie przewidziane w planie (powoływała się na casus galerii handlowej „Malta”, gdzie jej zdaniem według planów powstałych 7 lat temu przewidywano obiekty o dominującej funkcji rekreacyjno-turystyczno-usługowej, a nie wielkopowierzchniowy centrum handlowe).

Andrzej Kurzawski (prezes poznańskiego oddziału Stowarzyszenia Architektów Polskich i członek Towarzystwa Przyjaciół Sołacza) podkreślił zasadniczą sprzeczność zawartą w planie: teren uznany i oznaczony jako „klin zieleni” jest zarazem przeznaczony pod

zabudowę. Tymczasem zgodnie z powszechną w środowisku architektów i planistów interpretacją, w klinach zieleni może istnieć jedynie infrastruktura rekreacyjna. Oprócz tego, w planie uderza brak wyznaczonych przejść dla pieszych oraz ścieżek rowerowych nie kolidujących ze ścieżkami pieszymi. Ponadto, prognoza oddziaływania na środowisko i opracowanie ekofizjograficzne opracowane do tego planu na zlecenie MPU wskazują, że jest to teren niekorzystny do zabudowy, ze względu na jego podmokłość. Jest więc tak jakby tę prognozę zignorowano.

Także pan Kurzawski zarzucił władzom, że opracowując plan już od ok. 10 lat ignorują napływające ze strony społecznej wnioski i uwagi. Bezpodstawną jest też jego zdaniem opinia, że miasta nie stać na wykup spornych terenów oraz urządzenie i utrzymanie na nich parku, gdyż nigdy nie została przeprowadzona symulacja kosztów takiego działania.

Wojciech Kręglewski, Przewodniczący Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania replikował, że pisma rady osiedla Sołacz oraz Towarzystwa Przyjaciół Sołacza były brane pod uwagę już przy opracowywaniu pierwszej wersji Mpszp z 2006 roku (np. w zakresie procentowego obszaru zabudowy, wielkości poszczególnych działek i wycofania możliwości budowy jednorodzinnych szeregowców). Nieprawdą jest więc, że społeczne wnioski były permanentnie ignorowane. W odpowiedzi na tę uwagę, przedstawicielka RO Sołacz złożyła wniosek, by jasno wykazano, które z tych wniosków i w jakim dokładnie zakresie zostały formalnie uwzględnione w projekcie uchwały.

Niezależny radny, Krzysztof Mączkowski, także członek Towarzystwa Przyjaciół Sołacza, zastanawiał się, co się zmieniło od 2006 roku, kiedy to został opracowany pierwsza wersja Mpszp dla Sołacza, w zdecydowanie większym stopniu respektująca tereny zielone (wówczas uchwała została odrzucona przez prezydenta, jako zwierzchnika MPU i nie weszła pod obrady Komisji Polityki Przestrzennej). Retorycznie pytał, kiedy i w jakim kontekście prezydent Grobelny, zmienił swoją wizję tego obszaru, a jeśli takiej wolty nie było, to czy w ogóle wiedział, że Mpszp zmienia się tak znacząco? Podkreślił, że „pewne” zmiany w strukturze własnościowej terenów spornych zachodziły już po 2006 roku, czyli w okresie przygotowywania nowego (obecnego) Mpszp dla Sołacza. Nie wprost zasugerował tym samym, iż zmiana planów mogła wynikać z poszerzenia udziału własności gruntów deweloperów.

Zarówno radny Mączkowski jak i przewodniczący komisji są zdania, że Mpszp jest konieczny, i powinien zostać uchwalony jak najszybciej, aby ukrócić samowolę i chaos budowlany na tym terenie. Co prawda wówczas za każdym razem wymagane jest określenie i specyfikacja warunków zabudowy, jednak nie daje to żadnej gwarancji spójności przestrzennej i zachowania równowagi ekologicznej i urbanistycznej na Sołaczu.

Jednym z ostatnich głosów była prezentacja zdjęć i argumentacja przewodniczącego zarządu rady osiedla Jeżyce, Stanisława Gorzelańczyka, który wskazał na realne ryzyko podstopeń na tym terenie, które znacząco zwiększy koszty zagospodarowania przestrzennego zgodnego z obecnym projektem Mpszp (potencjalne inwestycje mogą pogorszyć sytuację poprzez zmniejszenie poziomu absorpcji wody deszczowej). Związane jest to z koniecznością budowy zbiornika retencyjnego i ulepszenia sieci kanalizacji i całego systemu odprowadzania wody z terenu. Autorka planu, Anna Siminiak z Miejskiej Pracowni Urbanistycznej wskazała jednak, że zbiornik retencyjny jest konieczny nawet przy obecnym stanie zabudowy, a koszty pozostałe, związane z ryzykiem zaburzenia równowagi hydrologicznej są zwyczajowo pokrywane przez prywatnego inwestora zabudowującego teren. Generalnie jednym z najważniejszych argumentów przeciwko planowanej zabudowie sąsiedztwa parku sołackiego jest charakter gruntów na których jest on położony. Jak wykazują opracowania naukowe (profesorów Grygorowicza i Kapuścińskiego, w załączniku) Sołacz spełnia rolę gąbki w cyrkulacji wody Poznania. Jego zabudowa - oprócz oczywistych strat środowiskowych - może okazać się bardzo trudna oraz kosztowna.

4. Wnioski

Każda ze stron konfliktu podaje swoje racje niepodparte jednak wiarygodnymi i aktualnymi ekspertyzami. W przypadku planów zagospodarowania przestrzennego dla tak ważnych dla miasta terenów zielonych jak teren Parku Sołackiego (wyjątkowego także pod względem ekologicznym), szczególnie istotne jest dostarczenie i udostępnienie przez władze miasta niezależnych ekspertyz oceniających wpływ planowanych zmian na ekosystem i otoczenie. Miejska Pracownia Urbanistyczna nie zadbała o to – wręcz przeciwnie – jej ekspertyza (zawarta w prognozie oddziaływania na środowisko) zawiera wiele ocennych, płynnych sformułowań, które nie gwarantują nawet realizacji postanowień planu. Umożliwiła przez to posiadającym partykularne interesy stronom przerzucanie się na etapie konsultacji i procedury uchwałodawczej niewystarczająco uzasadnionymi i ubogimi w dane argumentami. To z kolei rozwleka spór na lata i w zasadzie uniemożliwia osiągnięcie porozumienia.

Patowa sytuacja potęguje koszty, jakie musi ponosić budżet miasta w związku z koniecznością trwałego zaangażowania w tę sprawę urzędników oraz z tytułu organizowania kolejnych posiedzeń. Sam fakt pozostawiania nieużytków w centrum miasta jest już marnotrawstwem. Stan obecny utrudnia mieszkańcom korzystanie z terenów zielonych o teoretycznie publicznym charakterze. Ponadto, przeciąganie procedur generuje koszty dla przedsiębiorców, którzy zainwestowali w te tereny w przekonaniu, że będą mogli podjąć prace budowlane na ustalonych wówczas warunkach. Władza zmieniła od tamtego czasu wizję przeznaczenia tego terenu – dodatkowym efektem jest więc osłabienie zaufania do niej.

Co do analizy potencjalnych naruszeń prawa i praw człowieka, należy stwierdzić, że nie zaistniały przypadki ewidentnego ich złamania. Procedury administracyjne obowiązujące przy uchwalaniu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały zachowane. Pewne wątpliwości budzi jedynie niespójność Studium w kwestii wytyczania klina zieleni. Przedstawione na planach Studium informacje są niezrozumiałe i nasuwają przypuszczenia, iż mogło dojść do pomyłki, bądź celowego działania zmniejszającego zakres klina. W tym kontekście warto podkreślić, iż pracownicy punktu informacyjnego Miejskiej Pracowni Urbanistycznej nie potrafili wytłumaczyć przedstawicielowi CMOB rozbieżności zawartych w Studium, ich przyczyn, czy też potencjalnych celów.

Można postawić pytanie o poziom zagrożenia praw człowieka trzeciej generacji, jaki zaistniał w związku z takim a nie innym rozwojem sprawy Sołacza.

Prawo do czystego środowiska z pewnością nie znajduje się wśród priorytetów polityki urbanistycznej władz miasta Poznania. Dążąc do ograniczenia powierzchni terenów zielonych na cennym przyrodniczo obszarze zachodniego klina zieleni, miasto postępuje wbrew Studium zagospodarowania przestrzennego (gdzie teren ten jest kartograficznie oznaczony jako klin zieleni w części „Kierunki”), stanowisku środowisk ekologicznych i woli mieszkańców miasta oraz stwarza realne, choć nie oczywiste, zagrożenie dla całego terenu parku. Ponadto, jeżeli plan zostanie uchwalony i zrealizowany, może zostać złamana jedna z unijnych norm środowiskowych nakazujących ograniczenie natężenia hałasu na terenach mieszkalnych do 70 decybeli.

Prawo do dobrej administracji (wynika z Europejskiej Karty Samorządu Lokalnego, stanowiącej, że władze samorządowe powinny być blisko ludzi i odpowiadać na ich potrzeby)

zostało naruszone, gdyż władze miejskie w sposób niekompetentny i konfliktogenny prowadzą dialog z interesariuszami (w tym przypadku inwestorem z jednej i obywatelami z drugiej strony). Nie jest rzeczą właściwą odrzucanie wszystkich uwag zgłaszanych do projektu uchwały tego typu bez podania wiarygodnego uzasadnienia (ze względu na brak niezależnej ekspertyzy). Zadaniem władzy publicznej jest rozwiązywanie problemów i realizowanie woli obywateli. W badanej sprawie władza realizuje swoje plany wbrew opinii publicznej i zorganizowanym grupom obywatelskim. Ponadto, nie dokłada starań by problem został rozwiązany w rozsądnym terminie. Projekt planu powstaje już od 2004 roku, a zakończenie procedury, przewidziane pierwotnie na sierpień 2009, ciągle jest odwlekane w czasie. Doprowadza to strony społeczne sporu (inwestora i obywateli) do zniechęcenia i rezygnacji.

Prawo własności także znajduje się w obszarze ryzyka. Kontrowersyjna jest kwestia proponowanej inwestorom zamiany gruntów przy nierównym parytecie – jest możliwe, że inwestor pójdzie w tej sprawie do sądu, co może narazić budżet miasta na konieczność spłaty odszkodowania. Sytuacja obecna, trwająca już 9 lat, uniemożliwia także rozporządzanie własnością zgodnie z wolą posiadacza. Nie gwarantuje bezpieczeństwa obrotu poprzez nieprzewidywalne działania władz, na skutek których zmieniają się warunki prowadzenia potencjalnych inwestycji.

Prawa obywatelskie w zakresie prawa do uczestnictwa w konsultacjach społecznych i prawa do wysłuchania zostały narażone przez konsekwentne ignorowanie przez władze uwag, protestów i zaangażowania licznej grupy mieszkańców w sprawę Sołacza. Konsultacje społeczne, obowiązkowe w toku uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, były tutaj czystą, nic nie znaczącą formalnością. Formalnie rzecz biorąc, praktycznie wszystkie wymogi procedury zostały zachowane. Wyłożono projekt do konsultacji, rozpatrzono uwagi do projektu, wpuszczono przedstawicieli społeczeństwa na komisje. Władza dopełniła więc formalnie wymogów proceduralnych. Ale obywatele mają poczucie, że materialnie (faktycznie) ich prawa nie zostały zrealizowane. Postępowanie z udziałem społeczeństwa zostało przeprowadzone niestarannie - organ nie odniósł się poważnie do zgłoszonych zastrzeżeń, nie zorganizował dyskusji międzysektorowej (czegoś na kształt okrągłego stołu – był taki postulat ze strony społecznej. Prawo do udziału społeczeństwa w tym postępowaniu w rozumieniu (aspekcie) materialnym (a więc tym ważniejszym) nie zostało zrealizowane.

Jedyną konsekwencją presji społecznej było odwlekanie sprawy przez władzę publiczną. Należy rozważyć czy nie zostało też naruszone prawo do informacji publicznej: wykaz uwag zgłaszanych do wyłożonego projektu Mpszp udostępniony został co najmniej raz (przedstawicielowi CMOB) w wersji skróconej, przetworzonej, mimo zgłoszonego we wniosku żądania udostępnienia „pełnego wykazu uwag”.