

PROTOKÓŁ NR 8

z posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania:

w dniu **22 kwietnia 2015r.**

Zaproszenie wraz z proponowanym porządkiem obrad stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

W posiedzeniu, które prowadził przewodniczący Łukasz Miś, uczestniczyli:

- 10 z 13 członków Komisji, co stanowi quorum niezbędne do podejmowania prawomocnych decyzji – lista obecności stanowi załącznik nr 2 do protokołu
- goście – lista obecności stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Posiedzenie odbyło się o godz. 16:00 w sali małej sesyjnej (S3) UM, pl. Kolegiacki 17.

Porządek obrad:

1. Sprawozdanie z wykonania budżetu za 2014 r.
2. Projekt uchwały (PU 66/15) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Dębiec - węzeł transportowy" w Poznaniu.
3. Interpretacja zapisów Studium i planów miejscowych dotyczących handlu wielkopowierzchniowego.
4. Wolne głosy i wnioski.

Ad. 1

Sprawozdanie z wykonania budżetu za 2014r. ogółem oraz w zakresie merytorycznym Komisji przedstawiła Skarbnik Miasta Barbara Sajnaj.

Nie podejmując dyskusji Komisja zaopiniowała sprawozdanie pozytywnie: 6/0/4.

Ad. 2

Projekt uchwały przedstawił jej autor, radny Tomasz Wierzbicki.

Przewodniczący Łukasz Miśkowiak poinformował, że projekt uchwały został także skierowany do Prezydenta Miasta i poprosił o opinię służb miejskich. Zapytał, czy została wykonana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu?

Jak odpowiedział dyr. Jeremi Pudliszak analiza taka jest przygotowywana, konieczne wydaje się dopracowanie granic planu.

Przewodniczący Łukasz Miśkowiak stwierdził, że Komisja ma dwie możliwości – zaopiniować projekt uchwały lub czekać na analizę zasadności i ewentualne wprowadzenie autopoprawki.

Członkowie Komisji oraz prezydent Maciej Wudarski w wypowiedziach skłaniali się do tego, aby poczekać na przygotowanie analizy zasadności, gdyż może ona mieć wpływ na opinię Komisji. Z tymi opiniami zgodził się radny Tomasz Wierzbicki.

Ad. 3

Słowem wprowadzenia przewodniczący Łukasz Miśkowiak powiedział, że temat wypłynął głównie z dwóch spraw indywidualnych, ale one są punktem wyjścia do wypracowania bardziej ogólnych standardów postępowania jeżeli chodzi o interpretację zapisów Studium dotyczących ograniczeń co do handlu wielkopowierzchniowego. Temat wypłynął w związku z wywołanym w ubiegłej kadencji planem miejscowym dotyczącym Centrum M1 i pewnymi wątpliwościami, które się pojawiają, jak interpretować ten zapis w kontekście istniejących obiektów i planów będących w trakcie procedury. Druga kwestia dotyczy planowanej budowy salonu Porsche przy ul. Krzywoustego.

Pan Piotr Sobczak w formie multimedialnej przedstawił temat dotyczący interpretacji zapisów Studium uchwalonego we wrześniu 2014r. w aspekcie zapisów dotyczących uwarunkowań dla ustaleń w planach miejscowych dla obszarów handlu wielkopowierzchniowego, czyli handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² – jak w załączniku nr 4 do protokołu. Pojawiło się dodatkowe ograniczenie, że poza obszarem funkcjonalnego śródmieścia obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m² nie mogą przekroczyć 20.000m² powierzchni sprzedaży. Największą wątpliwość budzi pojęcie „nowe realizacje”, ponieważ nie podlega ono zdefiniowaniu w prawie miejscowym jak i budowlanym, stąd jego interpretacja może być szeroka. Dla obiektów objętych planami z funkcją handlu wielkopowierzchniowego zakłada się, że ograniczeń nie ma. Dla obiektów objętych planami, ale bez takich ustaleń oraz projektowanych (są miejsca wskazane w Studium, które przewidują dodatkowo rozwijanie tych funkcji, ale planów miejscowych na te obszary nie było), możliwe są 3 warianty interpretacji - takie, które ograniczają zapis do:

- obszaru wskazanego w Studium stosownym szrafem;
- do terenu wskazanego w Studium, ale szraf może być przy interpretacji uznany za przedzielony np. liniami rozgraniczającymi dróg bądź innych funkcji;
- do działki budowlanej, ponieważ szraf jak i teren obejmują wiele działek budowlanych, sama działka budowlana pozwala zrealizować taką funkcję i zachodzi

pytanie, czy to oznacza, że w ramach takiego obszaru z racji na wiele działek można zrealizować wiele obiektów handlowych o tej powierzchni sprzedaży.

To samo dotyczy rozbudowy istniejących obiektów – czy to oznacza zakaz rozbudowy, ponieważ istniejący obiekt ma większą powierzchnię sprzedaży niż ograniczenie wynikające ze Studium, czy istniejąca ilość metrów kwadratowych nie podlega dyskusji, a uwarunkowanie ze Studium dotyczy rozbudowy tego obiektu, czy w przypadku istniejącego obiektu jest możliwość ustalenia w planie braku ograniczeń?

Odrębnym przypadkiem, który będzie istotny przy formułowaniu wniosków i zaleceń, jest Wielkopolska Giełda Rolno-Ogrodnicza, która zamierza rozbudowywać się. W tym przypadku, gdyby przyjąć, że plan miejscowy ma sprzyjać tej realizacji, to plan musiałby dotyczyć poszczególnych budynków.

Konkludując Pan Piotr Sobczak powiedział, że należy poddać dyskusji kwestie w stosunku do terenów,

- gdzie przeciwwskazań dla rozwoju tej funkcji nie ma, należy przyjąć w miarę szeroką interpretację tego zapisu

- czy powinno być ograniczenie w stosunku do konkretnych działek budowlanych

- czy powinna być rezygnacja z tych zapisów w stosunku do konkretnych lokalizacji.

To powinno być przedmiotem rozmów radnych. Z uwagi na rodzące się wątpliwości, po konsultacji z Prezydentem, MPU stoi na stanowisku, że z uwagi na to, iż rozwiązania planistyczne, które mogą zostać przyjęte w zależności od interpretacji, mogą również podlegać zaskarżeniu. Należy wziąć pod uwagę, czy zapisy Studium w tym zakresie nie powinny być zmienione nim zostaną opracowane plany miejscowe.

Odpowiadając na pytanie radnego Tomasza Wierzbickiego Pan Piotr Sobczak wyjaśnił, że jeżeli w Studium obszar jest zaznaczony jako UC, to w planie nie musi być handel, to jest zapis o dopuszczeniu takiej lokalizacji. Jeżeli teren jest przeznaczony pod zabudowę usługową, to można kształtować zabudowę usługową z pominięciem handlu wielkopowierzchniowego. Jest to kwestia jak interpretować to dopuszczenie, gdyby chcieć, aby w planach miejscowych znalazł się stosowny zapis.

Zdaniem przewodniczącego Łukasza Mikuły intencją zapisu było wykluczenie pewnych niechcianych sytuacji, dlatego należy przyjąć interpretację idącą w duchu tego zapisu, który miał ograniczyć liczbę obiektów w bardzo istotny sposób zmieniających strukturę handlu na poziomie ogólnomiejskim.

Po wysłuchaniu przedstawiciela właściciela CH M1 i dyskusji przewodniczący stwierdził, że dzisiaj Komisja nie jest w stanie stworzyć stanowiska w ramach sytuacji występujących w całym Poznaniu. W przypadku CH M1 Komisja powinna się wypowiedzieć, a uzasadnieniem jest to, że plan został wywołany i procedura toczy się i należy dać sygnał służbom miejskim, w którym kierunku ta procedura powinna iść. Dlatego warto byłoby podjąć stanowisko dotyczące tej konkretnej sytuacji, zostawiając sobie czas na przemyślenia, czy w ogóle można ten problem rozwiązać kompleksowo. Być może trzeba zmienić Studium, a może zostawić zapis tylko doprecyzować kwestie w odniesieniu do nowo powstających budynków handlowych.

Przewodniczący zaproponował przyjęcie stanowiska następującej treści:

Komisja stoi na stanowisku, iż na gruncie obowiązujących zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania możliwe jest w projekcie planu miejscowego „Centrum Handlowe M1” dopuszczenie realizacji rozbudowy budynku istniejącego CH w sposób powodujący powiększenie powierzchni sprzedaży o nie więcej niż 20.000m².

Zdaniem wiceprezydenta Macieja Wudarskiego takie stanowisko mocno wiąże Prezydenta i powstaje pytanie, czy pozwoli na podejmowanie pewnych kroków jeżeli uzna, że jest to niemożliwe. W ocenie mówcy zasadne byłoby przyjęcie stanowiska co do ewentualnych intencji określając kierunek zagospodarowania tego terenu w taki sposób, aby dać Prezydentowi możliwość znalezienia odpowiedniego narzędzia.

Radny Wojciech Kręglewski zgodził się z tą opinią, nie można tworzyć stanowiska, które może być wykorzystane przeciwko intencjom. MPU przedstawiła pewne przemyślenia i na ich podstawie dobrze byłoby przygotować projekt stanowiska, dobrze przemyślany przez prawników MPU. Dopiero tak przygotowany dokument Komisja mogłaby przyjąć.

W związku z wątpliwościami co do treści stanowiska przewodniczący Łukasz Miś powiedział, że propozycja stanowiska zostanie przekazana Prezydentowi i MPU w celu przeprowadzenia analizy prawnej i zostanie ono zaproponowane do przyjęcia na kolejnym posiedzeniu Komisji.

Przewodniczący Łukasz Miś w kontekście interpretacji zapisów UC w planie miejscowym poruszył kwestię realizacji salonu sprzedaży firmy Porsche przy ul. Krzywoustego w sąsiedztwie Kinopolis.

Dyr. Andrzej Nowak przedstawił w formie multimedialnej prezentację pokazującą, w jaki konkretny sposób zapisy w planach miejscowych są interpretowane w procesie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Inwestycja nazywa się „Salon samochodowy marki AUDI z pełnoobsługowym zapleczem serwisowym”. W Studium z 2008r. w pasie szerokich usług poza osiedlami mieszkaniowymi, przy torach kolejowych wskazano miejsce rozmieszczenia obiektów wielkopowierzchniowych handlowych. Podobnie jest w Studium z 2014r., może tutaj znaleźć się inwestycja wielkopowierzchniowa. W 2008r. został przyjęty plan miejscowy, który co do zasady musi być zgodny ze Studium. Dyspozycja ze Studium 2008r. została przeniesiona w formie zapisu, że w tym rejonie jest obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m². To znaczy, że w tym obszarze, jeżeli będzie wniosek o taki obiekt, to można go tutaj lokalizować. Nie oznacza to, że tylko takie obiekty mogą tam być realizowane, jest także paragraf mówiący o tym, co dopuszcza się w tym rejonie. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 400 do 2.000m². W świetle tego zapisu o dopuszczeniu kluczowe dla rozstrzygnięcia jest to, czy obiekt „Salon samochodowy AUDI z zapleczem” może być tam zrealizowany – czy jest to obiekt handlowy czy inny. Przed tym pytaniem stanął Wydział rozstrzygając ten problem – czy salon samochodowy z zapleczem serwisowym jest obiektem handlowym? Rozstrzygając to Wydział dysponował konkretnym projektem budowlanym, w którym rozpoznano pewne elementy nie opisane i nie zdefiniowane na rysunku, wyglądające na możliwą kabinę lakierniczą. Z rysunku widać, że powierzchnia sprzedaży jest mniejsza niż 2.000m², ale niewątpliwie odbywa się tam sprzedaż samochodów, ponadto jest zaplecze – część serwisowa, ale nie przekracza połowy obiektu i jest element, który dzisiaj wiadomo czym jest. Dokonano oceny, że salon samochodowy z zapleczem jest obiektem handlowym i jego lokalizacja w tym

miejscu jest zgodna z planem i została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę i ta decyzja jest ostateczna.

Z uwagi na to, że upłynął czas przewidziany na posiedzenie Komisji, przewodniczący Łukasz Miśko przełożył dyskusję na kolejne spotkanie. Z tego samego powodu nie zrealizowano punktu 4 porządku obrad.

Przewodniczący Komisji

Łukasz Miśko

Protokołowała
Renata Hildebrandt
Biuro Rady Miasta

05.05.2015