Poznań, 22.03.2023 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.75.2023

Nr rej.: 22032301952

Pan  
Paweł Matuszak  
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 9 marca 2023 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w budowy nowych budynków po dawnej fabryce H. Cegielskiego na Ratajach, uprzejmie informuję:

# Pyt. 1.: „Jak Zarząd Dróg Miejski widzi obsługę komunikacyjną planowanego przez inwestora osiedla na ponad tysiąc mieszkańców?”

Obsługa transportowa planowanej inwestycji jest w trakcie ustalania – inwestor wykonał analizę ruchu, która obecnie jest weryfikowana przez Zarząd Dróg Miejskich. Trwają także rozmowy z inwestorem w celu zapewnienia poprawnego dostępu do inwestycji. Dotyczą one budowy przez niego nowej drogi i włączenia jej do skrzyżowania ulic Zamenhofa i Kruczej oraz wydłużenia prawoskrętu z ul. Zamenhofa w ul. Hetmańską.

ZDM nie wyraził zgody na dojazd do planowanej zabudowy bezpośrednio z ul. Rataje.

# Pyt. 2.: „Kiedy i jakie wnioski zostały złożone do Prezydenta Miasta w sprawie inwestycji mieszkaniowej na terenach dawnej fabryki H. Cegielskiego przy ul. Rataje?”

W dniu 8.12.2022 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP wpłynął wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji przewidzianej do realizacji na części działek nr 12/7 i 12/17, ark. 15, obręb Rataje. Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową oraz towarzyszącą infrastrukturą.

Pismem z dnia 17.01.2023 r. Zarząd Dróg Miejskich nie wyraził zgody na dojazd do inwestycji w sposób zaproponowany przez inwestora (tj. przez ul. Rataje). Jednocześnie wskazał możliwość docelowej obsługi komunikacyjnej, która wiąże się z przebudową układu drogowego w rejonie planowanej inwestycji, w tym budową drogi z włączeniem jej skrzyżowania ul. Zamenhofa i ul. Kruczej.

Z kolei Wydział Klimatu i Środowiska w piśmie z dnia 10.02.2023 r. określił, że drzewa kolidujące z inwestycją, które zostały wskazane przez inwestora na planie zagospodarowania terenu do przesadzenia, powinny być przeniesione zgodnie z obowiązującymi standardami. Dodatkowo przekazano, że roboty budowlane prowadzone przy granicy planowanej inwestycji w pobliżu drzew, wobec których zostały złożone petycje o objęcie ochroną jako pomniki przyrody, należy prowadzić z uwzględnieniem maksymalnej strefy ochrony.

Informuję także, że w dniu 13.03.2023 r., na wniosek inwestora, wydano postanowienie o zawieszeniu postępowania w powyższej sprawie.

# Pyt. 3.: „Kiedy inwestor nabył teren dawnej fabryki H. Cegielskiego?”

W dniu 29.07.2021 r. inwestor nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów jako: obręb Rataje, ark. 15, działki nr 4/95, 3/7, 8/3, 10/3, 11/1, 13/1, 17/4, 17/8 oraz 4/94.

# Pyt. 4.: „Czy jakikolwiek podmiot (również inwestor) złożył wniosek o wywołanie planu miejscowego dla terenu dawnej fabryki H. Cegielskiego przy ul. Rataje?”

W 2009 r. do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej wpłynęły wnioski od Rady Osiedla Rataje nad Wartą oraz od osoby fizycznej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ul. Św. Rocha, ul. Ludwika Zamenhofa, rondem Rataje i ul. Hetmańską, Parkiem nad Wartą do Mostu Królowej Jadwigi. Wnioski te, ze względu na ówczesny brak zagrożeń niekontrolowanym rozwojem budownictwa mieszkaniowego w tym rejonie, zostały rozpatrzone negatywnie.

W dniu 5.02.2013 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr XLV/690/VI/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Piastowskie” w Poznaniu, która obejmowała swoim zasięgiem część wnioskowanego przez Radę Osiedla terenu w granicach wyznaczonych przez: ul. Bolesława Krzywoustego, rondo Rataje, ul. Ludwika Zamenhofa, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej w rejonie ul. Szczytnickiej oraz Park nad Wartą w Poznaniu. Następnie, w dniu 3.11.2015 r. Rada Miasta Poznania uchwałą Nr XIX/242/VII/2015 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Piastowskie" w Poznaniu. Dla pozostałych części obszaru wskazanego przez Radę Osiedla, w tym dla terenu dawnej fabryki H. Cegielskiego, nie wpłynęły wnioski o przystąpienie do planu miejscowego.

# Pyt. 5.: „Jakie jest stanowisko Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz Wydziału Urbanistyki i Architektury w sprawie realizacji inwestycji dewelopera w oparciu o miejscowy plan na terenie dawnej fabryki H. Cegielskiego?”

Chciałbym poinformować, że w dniu 20.03 br. zapoznałem się z analizą zasadności wniosku o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Rataje” w Poznaniu i uznałem za zasadne jego sporządzenie. Powyższy mpzp będzie obejmował między innymi obszar wskazany we wniosku Pana Radnego.

Zgodnie z powyższym, Miejska Pracownia Urbanistyczna rozpoczęła prace nad określeniem stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie przygotowany zostanie projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp, który po zaopiniowaniu przez właściwą Radę Osiedla, zostanie skierowany na sesję Rady Miasta Poznania. Po podjęciu przez Radę uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozpoczęte zostaną prace nad projektem planu, zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

# Pyt. 6.: „Czy realizacja dużych inwestycji deweloperskich z zasady nie powinna być realizowana na podstawie planów miejscowych?”

W opinii Miejskiej Pracowni Urbanistycznej realizacja dużych inwestycji powinna być z zasady realizowana na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie podejście jest odzwierciedleniem zasady zawartej w art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”. Ponadto procedura sporządzania planu miejscowego umożliwia szeroki udział społeczeństwa podczas tworzenia projektu, zarówno na etapie pozaustawowych konsultacji społecznych, jak również w trakcie ustawowego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Tym niemniej, każda taka sytuacja wymaga indywidualnej analizy, która powinna uwzględniać szereg okoliczności dotyczących zarówno kwestii urbanistycznych, finansowych, jak i prawnych. Podkreślenia wymaga zatem fakt, że system planowania przestrzennego w Polsce został tak ukształtowany, że po spełnieniu przewidzianych w ustawie przesłanek możliwe jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Oznacza to, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli inwestycja w zaproponowanym przez inwestora kształcie spełnia odpowiednie przepisy – wówczas Wydział Urbanistyki i Architektury zobowiązany jest ustalić warunki zabudowy zgodnie z żądaniem inwestora.

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

Do wiadomości:   
Przewodniczący Rady Miasta