



Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.228.2014

290115-3017

Poznań, 29 stycznia 2015 r.

**Pan
Michał Grześ
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania**

Szanowny Panie Przewodniczący,

odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 23 grudnia 2014 r. interpelację Pana Przewodniczącego w sprawie wydania pozwolenia na budowę salonu samochodowego przy Kinapolis, na działce nr 1/8, ark. 29, obręb Kobylepole, położonej przy ul. Bolesława Krzywoustego w Poznaniu, uprzejmie informuję:

Inwestor składając wniosek o pozwolenie na budowę wraz z m.in. projektem budowlanym tym samym określa swój zamiar inwestycyjny. Organ administracji architektoniczno – budowlanej, działając na wniosek i w jego zakresie ma obowiązek i jest uprawniony do przeprowadzenia postępowania administracyjnego, w którym wnikliwie i bezstronnie analizuje i ocenia cały zgromadzony materiał dowodowy, po czym wydaje decyzję rozstrzygającą sprawę administracyjną. Tak też było w przypadku tej inwestycji.

W dniu 22.09.2014 r. wydana została decyzja nr 127/2014 o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę w wyniku przeprowadzenia postępowania administracyjnego z wniosku inwestora z dnia 30.04.2014 r.

Jak wynika z uzasadnienia ww. decyzji powodem odmowy był brak wywiązania się inwestora w wystarczającym stopniu z nałożonego obowiązku usunięcia dwóch (z czternastu stwierdzonych) nieprawidłowości wniosku. W ocenie organu – liczba miejsc parkingowych wykazana w projekcie budowlanym (243 miejsca) była zbyt mała (winno być 261 miejsc) wobec wymagań planu, który uzależnia tę liczbę od powierzchni użytkowej obiektu (nieprawidłowo wykazanej w projekcie).

Ponadto niewłaściwie określono w projekcie powierzchnie, od których zależy kwalifikacja przedsięwzięcia do wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W projekcie budowlanym nie występowała lakiernia. Zatem według uzasadnienia tej decyzji „...powierzchnia parkingów oraz dróg dojazdowych obsługujących parkingi przekroczy (nawet bez zwiększenia ich liczby) powierzchnię 0,5 ha wskazaną w § 3 ust 1 pkt 56 ww. rozporządzenia...” (Dz. U. z 2010 r., nr 213, poz. 1397 ze zmianami) co oznacza, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach była z tego powodu wymagana przepisami prawa a nie została do sprawy dołączona, co skutkowało odmową pozwolenia na budowę na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 tj.). Od decyzji tej nie zostało wniesione odwołanie.

Dla zwiększenia pewności prawidłowego odczytywania zapisów na obszarze oznaczonym symbolem UC miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Poznańskie Centrum Logistyczne Franowo-Żegrze w Poznaniu" (Uchwała Rady Miasta Poznania nr XL/419/V/2008 z dnia 8 lipca 2008 r. Dz. U. Woj. Wlkp. nr 155 z 2008 r., poz. 2699) 10.10.2014 r. uzyskano niezależną opinię prawną renomowanej kancelarii prawnej na ten temat.

W dniu 12.12.2014 r. wydana została *decyzja nr 2702/2014 o pozwoleniu na budowę salonu samochodowego wraz z pełnoobsługowym zapleczem serwisowym, pylonu reklamowego, masztów flagowych, muru oporowego w granicy z dz. nr 5/3 oraz budowę zjazdu, przebudowę istniejącego zjazdu przy ul. B. Krzywoustego w Poznaniu (dz. nr 1/8, 1/14, ark. 29, obr. Kobylepole)* dla Porsche Inter Auto Polska sp. z o.o., ul. Połczyńska 118a, 01-304 Warszawa, po rozpatrzeniu wniosku z 16.10.2014 r.

Zatwierdzony tą decyzją projekt budowlany nie zawiera lakierni ani stanowiska do renowacji powłok lakierniczych. Jak wynika z uzasadnienia powyższej decyzji *Projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Poznańskie Centrum Logistyczne Franowo-Żegrze w Poznaniu" (Uchwała Rady Miasta Poznania nr XL/419/V/2008 z dnia 8 lipca 2008 r. Dz. U. Woj. Wlkp. nr 155 z 2008 r., poz. 2699).*

W szczególności dotyczy to przeznaczenia terenu oznaczonego w planie jako UC – *tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²* co wynika z oceny

własnej kompetentnych pracowników organu administracji architektoniczno – budowlanej popartej opinią kancelarii prawnej z dnia 10.10.2014 r. Opinia ta wskazuje m.in., iż miejscowy plan oraz obowiązujące przepisy prawa nie definiują pojęcia „*obiekt handlowy*” a art. 2 pkt. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 tj. ze zmianami) definiuje pojęcie „*powierzchnia sprzedaży*” jako „*tę część ogólnodostępnej powierzchni obiekту handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.)*” oraz, że obiekt handlowy (...) to:

- obiekt przeznaczony do sprzedaży detalicznej;
- obiekt, w którym oprócz bezpośredniej sprzedaży detalicznej towarów mogą również być zlokalizowane usługi inne niż sprzedaż towarów, w tym usługi gastronomiczne.”

przy czym „Art. 2 pkt 19 nie określa proporcji w jakich w obiekcie handlowym powinny pozostawać ze sobą powierzchnia, w której dokonuje się sprzedaży towarów i pozostała powierzchnia usług”.

Z zatwierdzonego projektu budowlanego (Tom 1, str. 98 oraz Tom 2, str. 9) wynika, iż powierzchnia obiektu – netto wynosi – 5792, 27 m² a w tym:

- powierzchnia sprzedaży – 2189, 79 m²
- powierzchnia użytkowa części serwisowej – 2081, 31 m²
- powierzchnia pomocnicza pozostała – 685, 76 m²
- powierzchnia ruchu i usługowa – 835, 41 m²

Ponadto uprzejmie informuję, iż zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego „*W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę*”.

Wydanie przedmiotowej decyzji oznacza, że w ocenie organu administracji architektoniczno – budowlanej wniosek inwestora z dnia 16.10.2014 r. w swoim zakresie spełnił wymogi formalne i merytoryczne przewidziane przepisami obowiązującego prawa.

Jak wynika z uzasadnienia decyzji projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a wniosek z dnia 16.10.2014 r. nie wymagał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ewentualne badanie zgodności z prawem ww. decyzji może nastąpić w trybie administracyjno – sądowym.

Łącząc wyrazy szacunku, wyrażam nadzieję, że przedstawione stanowisko uzna Pan Przewodniczący za wyczerpujące.

Z poważaniem



Jacek Jaśkowiak

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania