

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.70.2014

200514-278

Poznań, 20 maja 2014 r.

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT			01
WPLYŚLO DNIA	20 MAJ 2014	WYŚNIEŻO DNIA	
L. dz. _____, zał. _____ znak spr. _____			

Pan
Krzysztof Grzybowski
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 29 kwietnia 2014 r. interpelację Pana Radnego w sprawie postępowań administracyjnych oraz innych działań prowadzonych przez Prezydenta Miasta Poznania, Zastępców Prezydenta Miasta Poznania, Urząd Miasta Poznania oraz miejskie jednostki organizacyjne w sprawie zagospodarowania działki nr 1/8 z arkusza 29 w obrębie Kobylepole, uprzejmie wyjaśniam:

Ad. 1.

W sprawie obowiązującego dla działki nr 1/8, ark. 29, obręb Kobylepole, położonej przy ul. Bolesława Krzywoustego w Poznaniu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Poznańskiego Centrum Logistycznego „Franowo – Żegrze” w Poznaniu, uprzejmie informuję:

Przedmiotowa działka jest usytuowana na terenie oznaczonym w ww. mpzp symbolem 2 UC, co oznacza tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W obowiązującym planie bezpośrednie sąsiedztwo obszaru 2 UC stanowią tereny zabudowy przemysłowej, handlowej, usługowej oraz komunikacja. Odległość do najbliższych budynków mieszkalnych, które znajdują się po drugiej stronie ul. Krzywoustego, wynosi około 400 metrów. Teren 2 UC jest wydzielony z obszaru oznaczonego w studium D2 P2 sw/U1 sw o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym, wymagającego przekształceń funkcjonalno – przestrzennych.

Jednocześnie wyjaśniam, że symbol 2UC nie oznacza bynajmniej, że na terenie leżącym w granicach objętych tym oznaczeniem można lokalizować wyłącznie obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Powyższe wynika z treści ustaleń zawartych w § 5

uchwały Rady Miasta Poznania nr XL/419/V/2008 z 8 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu.

Spółka AB Projekt sp. z o.o. z siedzibą w Tychach, w piśmie z 30 stycznia 2013 r. wystąpiła do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania o interpretację zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 1/8 przy ul. Bolesława Krzywoustego w Poznaniu, w świetle planowanego przedsięwzięcia, które zostało w ww. piśmie przedstawione w formie „Programu funkcjonalno-przestrzennego planowanego zamierzenia inwestycyjnego”. Do pisma załączono mapę zasadniczą terenu (dz. nr 1/8) oraz fragment załącznika nr 2 do uchwały nr XL/419/V/2008 z dnia 8 lipca 2008 r. tj. mapę.

Pismem z 6 lutego 2013 r. Wydział Urbanistyki i Architektury udzielił spółce odpowiedzi, która zawierała ogólne stwierdzenie, że realizacja obiektów handlowych na tym terenie będzie zgodna z zapisami planu, natomiast realizacja samoistnego obiektu mieszczącego serwis samochodowy z mechaniką, blacharnią, techniką, lakiernią oraz myjnią, będzie z tym planem sprzeczna. Następnie, pismem z 12 lutego 2013 r. spółka złożyła w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej wniosek o zmianę przedmiotowego mpzp. W uzasadnieniu wniosku napisano, że jest on związany z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, polegającym na budowie ekskluzywnego salonu samochodowego znanej marki, który może prawidłowo funkcjonować wyłącznie razem z serwisem samochodowym, a w którego skład wchodzi mechanika samochodowa, blacharnia (wymiana części), lakiernia (nowoczesne hermetyczne kabiny lakiernicze) i myjnia samochodowa.

Z uwagi na powyższe, w dniu 26 lutego 2013 r. w MPU została wykonana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp, której podsumowanie i wnioski warto zacytować: „Obecne przeznaczenie terenu – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zakłada możliwość zrealizowania obiektu handlowego z komplementarnymi funkcjami usługowymi. Sprzedaż samochodów może być również realizowana w ramach takiego obiektu...obiekt, który zamierza zrealizować potencjalny inwestor w przeważającej części zawiera funkcje usługowe towarzyszące funkcji handlowej (na pow. ogólną 5290 m² przypada 2730 m² usług towarzyszących - serwis, lakiernia, myjnia).

Wnioskowana zmiana zmierzałaby do zniesienia reglamentacji takich usług jak lakiernia, serwis, etc. W konsekwencji po dokonaniu wnioskowanej zmiany planu na tym wyeksponowanym terenie mógłby powstać samoistny obiekt lakierni bądź myjni samochodowej. Z uwagi na potencjał tego miejsca, taki sposób zagospodarowania nie jest optymalny. Salon samochodowy z zapleczem serwisowym jest funkcją jak najbardziej pożądaną dla tego terenu przy zachowaniu właściwych proporcji pomiędzy niezbędną w takim obiekcie częścią serwisową oraz częścią handlową, która ze względów marketingowych stanowi część budynku o wysokich walorach estetycznych.”

Wyniki analizy potwierdziły więc wstępną opinię Wydziału Urbanistyki i Architektury.

Prezydent Miasta Poznania w dniu 7 marca 2013 r. zaakceptował przedstawione wyniki analizy i z uwagi na powyższe, wniosek o zmianę mpzp został odrzucony.

Następnie w dniu 10 kwietnia 2013 r. spółka Kinopolis wspólnie z AB-Projekt złożyły w MPU wniosek o zmianę przedmiotowego planu. W uzasadnieniu wniosku spółki wskazały, że „W związku z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym polegającym na budowie ekskluzywnego salonu samochodowego znanej marki, który może prawidłowo funkcjonować wyłącznie z serwisem samochodowym, w którego skład wchodzi mechanika samochodowa, blacharnia, lakiernia i myjnia samochodowa (szczegóły w załączonej koncepcji architektonicznej), wnosimy o zmianę planu w zakresie umożliwiającym realizację w/w zamierzenia inwestycyjnego”. Wniosek został odrzucony o czym wnioskodawcy zostali powiadomieni pismem z 5 września 2013 r.

Na spotkaniu z Zastępcą Prezydenta Miasta Poznania p. Jerzym Stępnem w dniu 22 maja 2013 r. AB-Projekt sp. z o.o. przedstawiła projekt wstępnej koncepcji architektonicznej planowanej inwestycji przy ul. Bolesława Krzywoustego w Poznaniu, składającej się z dwóch bloków funkcji: podstawowej handlowej o powierzchni 4360 m² i pomocniczej o powierzchni około 1210 m².

Ponadto AB-Projekt złożyła w WUiA pismo o potwierdzenie możliwości realizacji planowanej inwestycji na ww. działce załączając „Studium funkcjonalno-przestrzenne salonu samochodowego marki AUDI przy ul. Bolesława Krzywoustego w Poznaniu opracowane w maju 2013 r.

Pismem z 6 czerwca 2013 r. Wydział Urbanistyki i Architektury potwierdził, że wstępny projekt architektoniczny – „Projekt koncepcyjny”, załączony do wniosku wskazuje, że planowany obiekt będzie miał około 5570 m² powierzchni użytkowej, z czego blisko 80% będzie stanowiła

powierzchnia handlowa. Zatem planowana budowa salonu samochodowego AUDI – obiektu handlowego o powierzchni powyżej 2000 m² jest zgodna z ustaleniami obowiązującego mpzp dla tego terenu.

Poinformowano także inwestora, że realizacja przedmiotowej inwestycji będzie możliwa dopiero po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i sprawdzeniu zgodności projektu budowlanego z wymogami obowiązującego prawa.

Ad. 2.

W dniu 30 kwietnia 2014 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury wpłynął wniosek Porsche Inter Auto Polska sp. z o.o. o pozwolenie na budowę salonu samochodowego wraz z pełnoobsługowym zapleczem serwisowym oraz zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 1/8, ark. 29, obręb Kobylepole, położonej przy ul. Bolesława Krzywoustego w Poznaniu.

W trakcie rozpatrywania ww. wniosku zostanie zgromadzony i przeanalizowany cały materiał dowodowy, który w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, będzie stanowił podstawę rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

W dniu 2 kwietnia 2014 r. do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania wpłynął wniosek Porsche Inter Auto Polska Sp. z o.o., 01-304 Warszawa, ul. Polczyńska 118 A, reprezentowanej przez Pana Jarosława Morawskiego (pełnomocnika) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku salonu samochodowego wraz z pełnoobsługowym zapleczem serwisowym oraz zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą techniczną na dz. nr 1/8, ark. 29, obręb: Kobylepole w Poznaniu przy ul. Bolesława Krzywoustego.

Po zapoznaniu się z treścią złożonego wniosku, a w szczególności załączonej dokumentacji pod nazwą: „Budowa salonu samochodowego wraz z pełnoobsługowym zapleczem serwisowym” sporządzonej 31 marca 2014 r. przez Jarosława Morawskiego, Wydział Ochrony Środowiska stwierdził, że przedłożone materiały ze względu na braki i niejasności formalne nie mogą stanowić podstawy do zajęcia stanowiska w sprawie.

W związku z powyższym pismem znak: OS-V.6220.41.2014 r. z dnia 17 kwietnia 2014 r., na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2013 r., poz. 267) Wydział Ochrony Środowiska wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o wydanie decyzji zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235) a w szczególności o:

- oryginał mapy ewidencyjnej,
- oryginał wypisu z rejestru gruntów,
- kartę informacyjną przedsięwzięcia sporządzoną zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235) oraz zgodnie ze stanem faktycznym (w ww. wezwaniu wskazano szczegółowo kwestie wymagające jednoznacznych wyjaśnień).

W dniu 18 kwietnia 2014 r. pełnomocnik inwestora złożył w Wydziale Ochrony Środowiska brakujące oryginały mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów, jednakże z uwagi na brak karty informacyjnej przedsięwzięcia, sporządzonej zgodnie ze wskazanymi powyżej przepisami i stanem faktycznym, wniosek nadal nie spełnia wymogów formalnych i ww. wezwanie pozostaje aktualne.

Ponadto, w Wydziale Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania, w sprawie terenu działki nr 1/8 ark. 29 obręb Kobylepole położonej w Poznaniu, toczyły się dotychczas następujące postępowania administracyjne:

- w imieniu Prezydenta Miasta Poznania decyzją znak: OS-I.6540.18.2013 z dnia 16 stycznia 2013 r. na wniosek: Porsche Inter Auto Polska Sp. z o.o., ul. Połczyńska 118 a, 01-304 Warszawa, złożony dnia 27.12.2013 r., działającej przez pełnomocnika: p. Erwina Schmidt Prezes Zarządu Intergeo Polska Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich, zatwierdzony został projekt robót geologicznych nt „*Projekt robót geologicznych dla*

określenia warunków geologiczno-inżynierskich działki nr 1/8 obręb Kobylepole w Poznaniu, ul. Krzywoustego”, opracowany w grudniu 2013 r.;

- w imieniu Prezydenta Miasta Poznania decyzją znak OS-I.6541.10.2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r. na wniosek Porsche Inter Auto Polska Sp. z o.o., ul. Połczyńska 118 a, 01-304 Warszawa, złożony dnia 27.03.2014 r., reprezentowanej przez pełnomocnika: p. Piotra A. Wrzecioniarz, przedstawiciela Intergeo Polska Sp. z o.o. ul. Powstańców Śląskich 5, 53-332 Wrocław, zatwierdzona została dokumentacja geologiczno-inżynierska pt.: „*Dokumentacja geologiczno-inżynierska ustalająca warunki geologiczno-inżynierskie działki nr 1/8 obręb geodezyjny Kobylepole zlokalizowanej przy ul. Krzywoustego w Poznaniu*”, opracowana w marcu 2014 r., przez zespół: mgr inż. Piotr Pluta (upr. geolog. VII-1483), mgr inż. Joanna Baran (upr. geolog. VII-1480), mgr Norbert Baran.

Zarząd Dróg Miejskich prowadził postępowania administracyjne w sprawie lokalizacji zjazdów na działce nr 1/8, ark. 29, obręb Kobylepole, w celu obsługi salonu samochodowego wraz z pełnoobsługowym zapleczem serwisowym. Zostały wydane dwie decyzje administracyjne na lokalizację zjazdów:

- decyzja nr UZ.PN.-4152-KRZYWO-2-1/14 z dnia 14 lutego 2014 r. na przebudowę istniejącego zjazdu, oraz
- decyzja nr UZ.PN.4152.KRZYWO.7.23.14 z dnia 18 kwietnia 2014 r. na budowę nowego zjazdu.

W ramach powyższej inwestycji Inwestor został zobligowany do zaprojektowania i wykonania chodnika wzdłuż swojej działki.

Ad. 3 i 4.

Odnosnie trybu i zasad udostępniania informacji o środowisku oraz dotychczas udostępnionych informacji dotyczących działki nr 1/8, ark. 29, obręb: Kobylepole, uprzejmie informuję, że:

- w Biuletynie Informacji Publicznej znajduje się prowadzony zgodnie z art. 22 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1235)

„Publicznie dostępny wykaz danych zawierający informację o środowisku i jego ochronie”, w którym zamieszczona została również informacja o złożeniu przez Porsche Inter Auto Polska Sp. z o.o. wniosku a dnia 2 kwietnia 2014 r., o którym mowa powyżej;

- dodatkowo w Miejskim Informatorze Multimedialnym na Planie miasta, znajduje się graficzny wykaz postępowań prowadzonych przez WOŚ dla poszczególnych działek, dzięki którym każdy, w tym rady osiedli, mogą uzyskiwać informacje o wszczętych i zakończonych postępowaniach w poszczególnych rejonach miasta;
- pozostałe informacje dotyczące środowiska mogą być udostępnione na wniosek;
- do dnia przekazania interpelacji do Wydziału Ochrony Środowiska wpłynął jeden wniosek o udostępnienie informacji w sprawie inwestycji realizowanej na działce 1/8 ark. 29 obręb Kobylepole – wnioskodawcą była osoba fizyczna: wniosek dotyczył informacji o postępowaniach, jakie na wniosek Porsche Inter Auto Polska Sp. z o.o. toczyły się w Wydziale „od 1 marca 2014 do chwili obecnej” oraz na jakim znajdują się etapie. W odpowiedzi na ww. wniosek, przekazany w dniu 24.04.2014 r. udzielono odpowiedzi pismem znak: OS-VI.604.75.2014 z dnia 29.04.2014 r.;
- żadna z rad osiedli ani organizacji społecznych do tej pory nie zwracały się z wnioskiem o udostępnienie informacji w powyższej sprawie.

Kopie pism w sprawie doręczonych przez Wydział Urbanistyki i Architektury do firmy AB-PROJEKT w 2013 roku zostały na wniosek osoby fizycznej przekazane w trybie dostępu do informacji publicznej. Bezpośrednia korespondencja pomiędzy Wydziałem Urbanistyki i Architektury a Porsche Inter Auto nie była prowadzona.

Ad. 5.

Jak już wyżej wspomniałem w dniu 30 kwietnia wpłynął wniosek Porsche Inter Auto Polska sp. z o.o. o pozwolenie na budowę salonu samochodowego wraz z pełnoosobowym zapleczem serwisowym oraz zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 1/8, ark. 29, obręb Kobylepole, położonej przy ul. Bolesława Krzywoustego w Poznaniu. W trakcie rozpatrywania wniosku zostanie zgromadzony i przeanalizowany cały materiał

dowodowy, który w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, będzie stanowił podstawę rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania