



**15 września br. odbyło się posiedzenie Komisji Rozwoju Rady Miasta, w którym uczestniczyli radni, również z innych komisji, a także licznie przybyli mieszkańcy. Głównymi tematami omawianymi podczas spotkania były: temat złożonego wniosku na budowę bloków przy ul. Kraszewskiego w rejonie szpitala oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie w rejonie ulic: Dworcowa, Kościuszki, Solskiego i terenu PKP. Przebieg Komisji był dość burzliwy, a wynikał w mojej ocenie przede wszystkim z wcześniejszych nieprawdziwych informacji, które pojawiły się w mediach społecznościowych. W związku z tym, chciałbym jeszcze raz wszystkim mieszkańcom przybliżyć działania Urzędu, jakie były podejmowane w tych dwóch sprawach.**

## Bloki przy ul. Kraszewskiego

W dniu 7.07.2016 r. wpłynął do Urzędu wniosek o wydanie warunków zabudowy dla trzech 6-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych przy ul. Kraszewskiego w sąsiedztwie szpitala, zmieniony następnie w dniu 5.08.2016 r. na dwa budynki 7-kondygnacyjne. W dniu 8.08.2016 przekazałem Komisji Rozwoju informację o złożonym wniosku wraz ze wszystkimi materiałami. Temat, po raz pierwszy na Komisji, został przedstawiony w dniu 22.08.2016 r., w której uczestniczyli również mieszkańcy sąsiednich ulic. Na tej Komisji poinformowałem m.in. o tym, że jestem zobowiązany do rozpoczęcia procedury administracyjnej w sprawie wydania warunków zabudowy, jak również o tym, że w przypadku przystąpienia przez Radę Miasta, w ciągu 2 miesięcy od daty złożenia wniosku, do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość zawieszenia procedury o wydanie warunków zabudowy na okres 9 miesięcy.

W tym miejscu chciałby zaznaczyć, że jednym z podstawowych elementów procedury o wydanie warunków zabudowy jest analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy (tzw. analiza urbanistyczna), od której zależy czy wniosek zostanie rozpatrzony pozytywnie czy negatywnie. W przypadku pozytywnej analizy oraz spełnieniu przez inwestora pozostałych warunków organ wykonawczy, w Puszczykowie burmistrz, musi wydać decyzję pozytywną w sprawie warunków zabudowy. Wydanie decyzji negatywnej w tej sytuacji wiązałoby się z uchyleniem jej przez organ drugiej instancji, jakim jest Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

**Po otrzymaniu wyników analizy urbanistycznej, w dniu 15 września br. na Komisji Rozwoju poinformowałem, że analiza dla wnioskowanej inwestycji jest negatywna, w związku z czym nie wydam pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla dwóch 7-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych przy ul. Kraszewskiego.** Jednocześnie poinformowałem, że na najbliższą sesję przygotuję projekt uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę, w zakresie której złożony został wniosek o wydanie warunków zabudowy, jak również poprosiłem

komisję o ustalenie obszaru tego planu.

Komisja Rozwoju zdecydowała, że plan zostanie opracowany dla większego rejonu, pomiędzy terenem PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla terenu położonego w Puszczykowie w rejonie ulic Dworcowa, Kościuszki, Solskiego i terenu PKP – harmonogram działań

1. W dniu 21.06.2016 r. właściciel działki nr 252/8 przy ul. Moniuszki (przy torach kolejowych) o powierzchni 5.972 m<sup>2</sup> Spółka Area Perfecta Sp. z o.o. poinformowała mnie o swoich zamierzeniach odnośnie zagospodarowania przedmiotowej działki. Spółka przekazała informację, że planuje budowę delikatesów sieci „Piotr i Paweł” i prosi o uwzględnienie w projekcie MPZP parametrów odpowiadających planowanej inwestycji. Działka w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Puszczykowa przeznaczona jest pod działalność usługową.

**2. Po analizie planów Spółki, uznałem, że ta lokalizacja jest jedną z niewielu w Puszczykowie, gdzie mógłby powstać nieduży obiekt handlowo-usługowy. Jeśli jednak miałby on zostać zrealizowany to należałoby go połączyć z budową przez inwestora parkingu typu Park&Ride dostępnego dla mieszkańców Puszczykowa. W związku z czym poczyniłem ze Spółką następujące ustalenia do projektu planu:**

- maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej terenu – 21% i nie więcej niż 1200 m<sup>2</sup>

- maksymalna powierzchnia sprzedaży – 750 m<sup>2</sup>
- minimalna liczba miejsc postojowych - 75
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25%
- dopuszczenie stosowania dowolnego kształtu dachu
- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony ulicy Moniuszki.

Ponadto inwestor zobowiązał się do wykonania na własny koszt:

- nieodpłatnego i całodobowego udostępnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji dla mieszkańców
- przebudowy ulicy Moniuszki w celu usprawnienia ruchu drogowego
- budowy przejścia dla pieszych pomiędzy przejazdem kolejowym a pawilonami przy ulicy Dworcowej.

**3.** W dniu 22.06.2016 Spółka przesłała do Urzędu Miejskiego na mój wniosek wyciąg z

umowy, jaką ma zawartą z Grupą Piotr i Paweł, potwierdzającej jej zamierzenia.

**4. W dniu 1.07.2016 poinformowałem Spółkę, że uwzględnienie jej wniosku w projekcie MPZP warunkuję podpisaniem porozumienia w formie aktu notarialnego uwzględniającego poddanie się przez Spółkę wobec Miasta egzekucji do kwoty 1 mln zł w przypadku niewywiązania się z zapisów porozumienia. Był to jedyny skuteczny sposób zabezpieczenia Miasta, aby Spółka nie wycofała się z podjętych zobowiązań.**

**5. W dniu 11 lipca br. (przed wyłożeniem MPZP) podpisałem porozumienie ze Spółką Area Perfecta Sp. z o.o., którego celem było zabezpieczenie Miasta co do realizacji przez Spółkę podjętych zobowiązań w przypadku uchwalenia MPZP zgodnie z wnioskiem Spółki. Z porozumienia wynika, co następuje:**

**1) Spółka wykona budowę obiektu handlowo-usługowego.**

**2) Spółka w terminie 12 miesięcy od uzyskania pozwolenia na budowę obiektu handlowo-usługowego:**

**a) wykona przebudowę ulicy Moniuszki polegającą na budowie dodatkowego pasa jezdni w pasie drogowym ulicy Moniuszki (przy czym na działce nr 252/2 w przypadku uzyskania prawa własności do tej działki przez Miasto),**

**b) wykona na swoim gruncie, ogólnodostępny, całodobowy i nieodpłatny parking na co najmniej 75 (siedemdziesiąt pięć) miejsc postojowych służący do obsługi obiektu, jak również służący jako parking typu Park&Ride mieszkańcom Puszczykowa,**

**c) wykona budowę ogólnodostępnego przejścia dla pieszych pomiędzy przejazdem kolejowym a pawilonami przy ulicy Dworcowej. Spółka przekaże nieodpłatnie własność poniesionych nakładów na rzecz Miasta Puszczykowa,**

**d)** wykona pas zieleni izolacyjnej od strony ulicy Moniuszki, a w szczególności nasadzi pas zieleni złożony z drzew o zwartym pokroju i krzewów w dolnym piętrze, które stanowiłyby łącznie ścianę zieleni tworzącą przegrodę optyczną.

**3)** W przypadku sprzedaży przez Spółkę nieruchomości objętej niniejszym porozumieniem Spółka zobowiązuje się powiadomić nabywcę nieruchomości o treści niniejszego porozumienia, uzyskać od nabywcy te same zobowiązania oraz ponosi odpowiedzialność względem Miasta za szkodę spowodowaną brakiem spełnienia świadczeń wynikających z niniejszej umowy przez nabywcę nieruchomości.

**4)** Spółka zrzeka się wszelkich roszczeń odszkodowawczych dotyczących przekazanego zgodnie z porozumieniem na rzecz Miasta Puszczykowa mienia oraz oświadcza, że nie będzie domagać się od Miasta jakichkolwiek opłat z tytułu korzystania przez mieszkańców Puszczykowa z parkingu, o którym mowa w porozumieniu.

**5)** Spółka zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z przekazaniem mienia określonego w porozumieniu, jak również roszczeń z tytułu poniesionych nakładów stanowiących części składowe nieruchomości.

**6)** Spółka odpowiada względem Miasta Puszczykowo za wykonanie objętych porozumieniem zobowiązań a w razie ich niewykonania Spółka zapłaci Miastu karę umowną w wysokości odpowiadającej kwocie niezbędnej do wykonania inwestycji.

**7)** Spółka zobowiązuje się do terminowego regulowania zobowiązań wynikających z porozumienia, w szczególności zapłaty kary umownej i innych świadczeń, mogących powstać w związku z niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem zobowiązań objętych niniejszym porozumieniem i co do wykonania powyższego obowiązku zapłaty powyższych zobowiązań, zgodnie z postanowieniami niniejszego porozumienia, do kwoty 1.000.000 zł.

**8)** W przypadku niezrealizowania zamierzenia Spółki, polegającego na budowie obiektu handlowo-usługowego, bądź nieudostępnienia parkingu w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego, Spółka zobowiązana będzie do sprzedaży Miastu Puszczykowo części działki 252/8, o powierzchni nie większej niż 2.000 m<sup>2</sup> (dwa

tysiące metrów kwadratowych), za cenę według wyceny rzeczoznawcy dokonanej jak dla gruntu zajętego pod drogę. W przypadku niedojścia do skutku umowy sprzedaży części nieruchomości, o której mowa w ust. 1 powyżej z winy Spółki, Spółka zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości 1.000.000 zł.

**9) Porozumienie wywołuje skutki prawne pod warunkiem wejścia w życie, w terminie do dnia 31 grudnia 2016 roku, MPZP umożliwiającego realizację inwestycji opisanych w porozumieniu, co oznacza, że w przypadku nieuchwalenia przez Radę MPZP umożliwiającego budowę obiektu handlowo-usługowego na terenie działki 252/8, porozumienie nie wejdzie w życie, nie wywoła ŻADNYCH SKUTKÓW PRAWNYCH dla żadnej ze stron.**

**6. W dniu 11 lipca br. został wyłożony MPZP (ogłoszenie o wyłożeniu zostało zamieszczone w Głosie Wlkp., Echu Puszczykowa, na stronie internetowej Miasta oraz tablicach ogłoszeń) uwzględniający wniosek Spółki dotyczący budowy obiektu handlowo-usługowego. Okres wyłożenia planu do publicznego wglądu i zgłaszania uwag jest formą konsultacji społecznych i łącznie trwał ok. 2 miesiące.**

7. W dniu 13.07.2016 Miasto zleciło pomiar natężenia ruchu drogowego wraz z wykonaniem prognozy ruchu na skrzyżowaniu ulic Dworcowej oraz Stanisława Moniuszki w związku z planowaną inwestycją, pomiary zakończono w dniu 31.07.2016 r.

**8. W trakcie wyłożenia planu, w dniu 4 sierpnia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna, na której mieszkańcy i radni zostali poinformowani m.in. o dopuszczeniu w projekcie MPZP na terenie działki 252/8 usług handlu o powierzchni sprzedaży do 750 m<sup>2</sup> (przy maksymalnej powierzchni zabudowy 1200 m**

**2**

**), jak również o podpisaniu przez Burmistrza aktu notarialnego, o którym mowa powyżej, zabezpieczającego realizację zobowiązań podjętych przez Spółkę.**

**W trakcie dyskusji nie wniesiono uwag w zakresie dopuszczenia przedmiotowego obiektu handlowego**

**.**

Na pytanie o przyczyny zmiany w projekcie MPZP dopuszczonej powierzchni handlowej na tym terenie z 200 m

2

do 750 m

2

w stosunku do wcześniejszego projektu odpowiedzi udzieliła pani Alina Stempniak – kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Gospodarki Gruntami, która poinformowała, że Spółka do poprzedniego wyłożenia projektu MPZP złożyła wniosek o wykreślenie ograniczenia 200 m

2

. Uwaga nie mogła być uwzględniona, gdyż dopuszczałaby lokalizację dowolnego obiektu. Przed kolejnym wyłożeniem MPZP inwestor został poproszony o doprecyzowanie wniosku.

Stąd zmiana w projekcie planu z 200 m

2

do 750 m

2

powierzchni sprzedaży.

**9. W dniu 29.08.2016 r. zakończył się termin na składanie uwag, czyli konsultacji społecznych projektu MPZP. Wpłynęły 3 uwagi, z czego 2 wyrażały sprzeciw odnośnie dopuszczenia na terenie dz. 252/8 lokalizacji obiektu handlowo-usługowego o powierzchni sprzedaży 750 m<sup>2</sup>.**

**10. W dniu 8.08.2016 do Urzędu wpłynęła decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które uchyliło moją wcześniejszą decyzję odmawiającą budowy na przedmiotowej działce pawilonu handlowego z parkingiem buforowym - ogólnodostępnym i cofnęło do ponownego rozpatrzenia wniosek Spółki o wydanie warunków zabudowy, uznając m.in., że:**

„(...) wskazać należy organowi I instancji, iż argumenty dotyczące ewentualnego zwiększenia ruchu samochodów, zwiększenia hałasu, czy stężenia spalin należą do zarzutów z kategorii zdarzeń przyszłych i niepewnych, pozostają one bez znaczenia dla oceny spełnienia przez planowaną inwestycję warunków zawartych w przywołanych przepisach materialnych. Nie od rzeczy będzie ponadto zwrócenie uwagi, iż obszar, na którym planowana jest inwestycja jest obszarem dość mocno zurbanizowanym, zagospodarowanym zabudową mieszkaniową jedno i wielorodzinną, z uzupełniającą zabudową o zróżnicowanej funkcji co dodatkowo uzasadnia możliwość zagospodarowania wskazanego terenu planowaną inwestycją (...).”

**11. Termin wydania nowej decyzji o warunkach zabudowy dla pawilonu handlowego z parkingiem buforowym ogólnodostępnym zostanie przedłużony do 31.10.2016. Jeśli w tym czasie nie zostanie uchwalony MPZP dla terenu objętego wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, będę zobowiązany do wydania decyzji.**



**12. W dniu 15 września br. odbyła się Komisja Rozwoju Rady Miasta, na której radni przegłosowali jednomyślnie wniosek o zawieszenie prac dla etapu B MPZP do czasu uzyskania dokładnej analizy obciążenia ruchem komunikacyjnym skrzyżowania ulic Dworcowa-Moniuszki.**

**13. Analiza natężenia ruchu została przesłana w dniu 16 września 2016 r.**

**14. W przypadku wyrażenia negatywnej opinii przez Radę Miasta, po zapoznaniu się z analizą natężenia ruchu, do wyłożonego projektu MPZP w zakresie dopuszczenia lokalizacji na terenie dz. 252/8 obiektu handlowo-usługowego o powierzchni sprzedaży do 750 m<sup>2</sup> przygotuję projekt uwzględniający wskazanie Rady.**

**15. Przedmiotowy projekt MPZP w swojej pozostałej części, w szczególności określającej przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania i zabudowy dla terenów budzących wcześniej obawy mieszkańców (były teren "Boltexu"), został zaakceptowany zarówno przez radnych, jak i mieszkańców.**

/-/ Andrzej Balcerek

Burmistrz Miasta Puszczykowa

**Załączniki:**

[Porozumienie ze Spółką Area Perfecta](#)

[Analiza natężenia ruchu](#)