

ulb 1629297

URZĄD MIASTA POZNANIA KANCELARIA Pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań		
WPLYNĘŁO DNIA	2019 -02- 18	WPLYNĘŁO DNIA
L. dz.		zaj.
URZĄD MIASTA POZNANIA WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY		04

URZĄD MIASTA POZNANIA
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

POZnań*

Poznań, 15.02.2019r.

Numer sprawy: UA-I.670.4.2019
Wasza sygnatura WJPM-V.6724.2.2019

Urząd Miasta
Wydział Wspierania Jednostek Pomocniczych Miast,
ulica Karola Libelta 16/20
61-706 Poznań

Dotyczy: pisma Rady Osiedla Stare Miasto w sprawie okolic Wzgórza Św. Wojciecha.

W odpowiedzi na pismo z dnia 24.01.2019r. (data wpływu do Wydziału Urbanistyki i architektury 25.01.2019r.) informuję:

1) w Oddziale Architektury prowadzone są obecnie dwa postępowania dotyczące przedmiotowego terenu:

a) pod sygnaturą sprawy UA-V-A09.6740.3231.2018 w sprawie pozwolenia na budowie budynku hotelowego wraz z lokalami usługowymi w parterze i garażem w kondygnacji podziemnej przy ul. Podgórze 6/7 w Poznaniu (dz. nr 33/2, 34/2, ark. 07, obręb Poznań)

b) pod sygnaturą sprawy nr UA-V-A09.6740.3019.2018 w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym oraz przebudowę i rozbudowę o windę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na lokale mieszkalne przy ul. Św. Wojciech 27 w Poznaniu (dz. nr 35/5, 35/6, 35/10, 35/11- powstałe po podziale działki nr 35/2, działki nr 35/8, 35/9- powstałe po podziale działki nr 35/3, działka nr 35/4, ark. 07, obręb Poznań) oraz przebudowy ul. Podgórze- budowa chodników (działka nr 32/4, ark. 07, obręb Poznań- etap I: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym oraz przebudowa ul. Podgórze- budowa chodników (działki nr 22, 32/4, 35/5, 35/6, 35/8, 35/9, 35/11, ark. 07, obręb Poznań).

2) W zakresie wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr 1067/2008 z dnia 09.10.2008r. wydanej na rzecz Pana Piotra Majchrowicza dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przewidzianej do realizacji na działkach nr 33/2, 33/3, 34/2, ark. 07, obręb Poznań przy ul. Podgórze 6/7 w Poznaniu ustalono obowiązującą linię zabudowy w odległości 12m od południowej granicy działki oraz w odległości 16m od zachodniej granicy działki. Natomiast w decyzji o warunkach zabudowy nr 215/2017 z dnia 12.04.2017r. wydanej na rzecz Pana Karola Fiedora CDF Architekci Sp.z o.o. Sp.k. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym, na działkach nr 33/2, 34/2, ark. 07, obręb Poznań, położonych w Poznaniu przy ul. Podgórze 6/7 ustalono obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od zachodniej granicy działki nr 33/2 oraz ustalono pas terenu z ograniczeniami zabudowy o szerokości min. 4m przebiegający wzdłuż północnej granicy działki nr 36 oznaczony na załączniku graficznym literą „d”. Pas ten powinien być wolny od barier przestrzennych i przeszkód terenowych w celu umożliwienia docelowego połączenia pieszo jezdnego

między ul. Podgórze a terenami położonymi po wschodniej stronie działek objętych wnioskiem. W ww. pasie terenu dopuszcza się lokalizację części budynku powyżej 3,5m od poziomu ulicy takich jak okapy, gzymsy czy balkony od drugiej kondygnacji nadziemnej, przy czym wysięg balkonów nie może przekraczać 1,8m.

Powyższe postępowania toczyły się w odstępie czasowym prawie 10 lat na wniosek dwóch różnych podmiotów. Organ rozpatrując sprawę zawsze związany jest treścią wniosku na który odpowiada. W 2008r. Prezydent Miasta Poznania wydał decyzje o warunkach zabudowy dla sprawy opisanej wyżej zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa zgodnie z żądaniem inwestora. Po upływie 10 lat Prezydent Miasta Poznania prawie na ten sam teren (w drugim postępowaniu -mniejsza ilość działek) wydał decyzje o warunkach zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, jak również zgodnie z żądaniem wnioskodawcy. W przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy na ten sam teren może wystąpić kilka podmiotów na różne lub takie same zakresy inwestycji i organ wydając decyzję o warunkach zabudowy może ustalić odmienne warunki zabudowy. Powyższe może być spowodowane różnymi okolicznościami wynikającym w toku postępowania np. przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tak miało miejsce w sprawie wydania decyzji nr 215/2017 z dnia 12.04.2017r., której to warunki zostały uzgodnione z Miejską Pracownią Urbanistyczną opinia nr MPU-Z1/5041-867/C1pd/16 4829/16 MPU-Z1/5041-868/C1pd/16 4828/16 z dnia 16.09.2016r., w której to pozytywnie uzgodniła przebieg pasa terenu o szerokości min 4m wzdłuż północnej granicy działki nr 36.

3) zakres ustaleń określonych w decyzji o warunkach zabudowy został wskazany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w art. 54, a w art. 61 ust 6 w związku z aktem wykonawczym do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. rozporządzeniem ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. §1 został wskazany katalog wymagań dotyczących nowej zabudowy. Katalog ten nie zawiera pozycji dotyczącej osi widokowych, które to są stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dlatego w oparciu o aktualne akty prawa kwestia ta nie została poruszona w decyzji o warunkach zabudowy. Może mieć natomiast miejsce przy opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóźniczej i Północnej- część D w Poznaniu”

3) W zakresie zapytania nr 6 „w jaki sposób Urząd Miasta zamierza zagwarantować niezabudowanie ul. Grochowe Łąki” (wskazane stanowisko przez dyrektor WUiA K. Podlewską i odmienne stanowisko Pana Przybyły)- niezbędne jest doprecyzowanie zapytania.

z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU
ds. urbanistyki

mgr inż.arch. Katarzyna Podlewska

Opracowała:
Monika Halińska
tel: 618781696