

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Poznań, 10.07. 2015 r.

Or-II.0003.1.284.2015

100715-645

Pan
Michał Grześ
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania

Szanowny Panie Przewodniczący,

nawiązując do przekazanej pismem z dnia 12 czerwca 2015 r. interpelacji Pana Przewodniczącego w sprawie zmian pozwolenia na budowę dla inwestycji SGI przy ul. Warszawskiej, uprzejmie informuję:

I. Decyzja o pozwoleniu na budowę i jej zmiany

Projekt budowlany zatwierdzony decyzją z dnia 04.07.2008 r. nr 1526/2008 (znak: UA.VIII.A06/73510-1473/08) o pozwoleniu na budowę zespołu *budynków mieszkalno-usługowych wielorodzinnych wraz z wielokondygnacyjnym parkingiem podziemnym, drogami dojazdowymi, wjazdami, wyjazdami i dojazdami, dojściami, małą architekturą na terenie nieruchomości przy ul. Warszawskiej/ul. Krańcowej na działce nr ew. 14/8 ark. 4 obręb Komandoria w Poznaniu* (zmienionej kolejnymi decyzjami) jest zgodny z decyzją o warunkach zabudowy nr 508/07 z dnia 16.05.2007 r.

W projekcie budowlanym, zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę nr 1526/2008 z dnia 04.07.2008 r. (znak: UA.VIII.A06/73510-1473/08), wskazano :

1. Ilość mieszkań – 240
2. Powierzchnia zabudowy – 2741,11 m²
3. Powierzchnia zieleni – 2194,44 m²
4. Powierzchnia utwardzona (w tym ażurowa) – 6412,45 m²
5. Wysokości części (do attyki):
 - I kondygnacyjnej - +6,84
 - XI kondygnacyjnej - +37,54
 - XV kondygnacyjnej - +49,90

W projekcie budowlanym, zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę nr 276/2015 z dnia 17.02.2015 r. (znak UA-VIII-A06.6740.3437.2014), wskazano :

1. Ilość mieszkań – 254
2. Powierzchnia zabudowy – 3007,83 m²
3. Powierzchnia zieleni – 2813,02 m²
4. Powierzchnia utwardzona (w tym ażurowa) – 5527,15 m²

5. Wysokości części (do attyki):
- I kondygnacyjnej - +4,50
 - VI kondygnacji - +20,31
 - VIII kondygnacji – +26,55
 - XI kondygnacyjnej - +37,61
 - XV kondygnacyjnej - +49,98

Projekt budowlany w zakresie projektu drogowego został uzgodniony przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu w piśmie z dnia 2.04.2008 r. (znak: DR/7332/12/35/08) – zał. nr 1. Pismem z dnia 22.10.2014 r. (DR.4750.23.1.2014) ZDM potwierdził warunki obsługi komunikacyjnej projektowanej inwestycji (zawarte w ww. piśmie z dnia 2.04.2008 r. znak: DR/7332/12/35/08) – zał. nr 2.

Decyzjami z dnia 23.05.2008 r. (UZ-ZP-PN/5548/WARS-14/08 i UZ-ZP-PN/5548/WARS-21/08) ZDM zezwolił na lokalizację zjazdu z ulicy Warszawskiej i Krańcowej (zgodnie z ww. uzgodnieniem ZDM z dnia 2.04.2008 r. znak: DR/7332/12/35/08) - zał. nr 3. Dodatkowo Inwestor do pierwotnego wniosku o pozwolenie na budowę załączył umowę nr DR/20/07 z dnia 28.04.2008 r. zawartą z ZDM w sprawie przebudowy układu drogowego ulicy Warszawskiej i Krańcowej (aneks do tej umowy został zawarty w dniu 5.11.2014 r.). Schemat obsługi komunikacyjnej działek zaznaczono na kopiach projektu zagospodarowania terenu z 2008 r. i 2014 r. - zał. nr 4.

II. Decyzja o warunkach zabudowy

1. Decyzja nr 508/07 została wydana w dniu 16.05.2007 r., dotyczy *ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkalno – usługowego wraz z wielokondygnacyjnym parkingiem podziemnym, drogami dojazdowymi, wjazdami i dojazdami, dojazdami, małą architekturą, wyjazdami przewidzianej do realizacji na działce nr 14/8 ark. 8, obręb Komandoria położonej w Poznaniu przy ul. Warszawskiej/Krańcowa.*
2. Omawiana decyzja została przesłana do wiadomości Radzie Osiedla Komandoria – Pomet.
3. Decyzja stała się ostateczna 07.06.2007 r.
4. W decyzji tej dla planowanej inwestycji w p. I Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalono wymagania dotyczące nowej zabudowy :
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki :
 - a. wysokość budynku wynoszącą maksymalnie jedenaście kondygnacji nadziemnych;
 - b. dopuszczono miejscowe wysunięcie budynku przed nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Krańcowej w formie wykusza zlokalizowanego od wysokości 3. kondygnacji do 10. kondygnacji włącznie;
 - c. dopuszczono miejscowe przewyższenie w narożniku ulicy Krańcowej i Warszawskiej ustalając:
 - wysokość przewyższenia na maksymalnie 50,0 m (od poziomu terenu);
 - wielkość i zakres powierzchni przewyższenia – do rozstrzygnięcia na etapie akceptacji koncepcji;
 - dopuszczono kondygnacje podziemne.

Organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania na określonym obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wnioski. Wysokość przewyższenie do 50,0 m (od poziomu terenu) została ustalona na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164 poz.1588 z 2003 r.).

Zgodnie z przepisem § 7 ust. 4 tego rozporządzenia „Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust.1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1”. W obszarze analizowanym brak budynków o wspomnianej wysokości, jednak dla tej lokalizacji dopuszczono miejscowe przewyższenie budynku o kilka kondygnacji jako dominanty architektonicznej. Z uwagi na położenie budynku na eksponowanym narożniku, w ciągu trasy wlotowej do miasta jaką jest ulica Warszawska, celowe było zastosowanie akcentu urbanistycznego.

Powierzchnia kondygnacji o wysokości ok. 50,0 m (XV kondygnacji) stanowi około 14% powierzchni zabudowy całego budynku. Dla porównania dominanty urbanistyczne, jakimi są budynki wysokie na pobliskich Ratajach, usytuowane przy trasie komunikacyjnej mają wysokość XVIII kondygnacji (XVI mieszkalnych).

W świetle powyższego inwestycja spełnia warunki i wymagania kształtowania zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodna jest z przepisami odrębnymi, a więc zgodnie z art. 56 ustawy nie można było odmówić jej ustalenia.

Jednocześnie informuję, że Rada Osiedla Komandoria – Pomet była informowana o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkalno – usługowego wraz z wielokondygnacyjnym parkingiem podziemnym, drogami dojazdowymi, wjazdami i dojazdami, dojazdami, małą architekturą, wyjazdami przewidzianej do realizacji na działce nr 14/8 ark. 8, obręb Komandoria położonej w Poznaniu przy ul. Warszawskiej/Krańcowa na każdym jego etapie – tzn. o wszczęciu postępowania, o zawieszeniu postępowania, jego zakończeniu oraz o wydaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. W aktach sprawy brak jakichkolwiek uwag ze strony Rady .

Z wyrazami szacunku
ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA
Maciej Wudarski

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta

