



ZASTĘPCZYNI PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 17.02.2026 roku

Znak sprawy: Or-II.0003.1.39.2026

Nr rej.: 17022602709

URZĄD MIASTA POZNANIA 03	
BIURO RADY MIASTA POZNANIA	
SEKRETARIAT	
WPLYNEŁO DNIA	17-02-2026
I. dz. _____ zał. _____	
znak spr. _____	

Pani
Halina Owsiana
Radna Miasta Poznania

Odpowiedź na interpelację

Szanowna Pani Radna,

3 lutego 2026 r. do Prezydenta Miasta Poznania wpłynęła Pani interpelacja dotycząca budowy wieżowca przy ul. Winiarskiej.

Wskazana przez Panią Radną publikacja „Poznań. Spis zabytków architektury”, wydana przez Urząd Miasta Poznania w 2004 roku, była wyłącznie spisem inwentarzowym obiektów historycznych na terenie miasta i nie stanowiła żadnej podstawy prawnej do ochrony tych obiektów. Gminna Ewidencja Zabytków dla miasta Poznania, po weryfikacji spisu i uzgodnieniu przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, została przyjęta 17 października 2019 roku [1]. Żaden z budynków przy ul. Winiarskiej nie został w niej ujęty.

Wydział Urbanistyki i Architektury 11 grudnia 2023 roku wydał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 5, ark. 30, obręb Gołęczin, położonego przy ul. Winiarskiej. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

W związku z tym, że planowana inwestycja (48 mieszkań) wiąże się ze wzrostem natężenia ruchu pieszego i kołowego, Zarząd Dróg Miejskich wydał opinię do sporządzanej decyzji administracyjnej, w której wskazał zobowiązanie inwestora do przebudowy układu komunikacyjnego (jezdni, chodniki) na ulicy Winiarskiej, na odcinku od działki nr 4/2, ark. 30, obręb Gołęczin do skrzyżowania ulic Winiarska-Widna.

W 2024 roku inwestor – przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę – zawarł z ZDM umowę partycypacyjną, w której określono szczegółowe warunki realizacji i nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Poznania wykonanej inwestycji drogowej. Prace w całości zrealizuje inwestor; muszą zostać wykonane przed oddaniem inwestycji niedrogowej

do użytkowania. Obecnie ZDM rozpatruje również wniosek dotyczący zgody na przebudowę zjazdu z drogi publicznej ulicy Winiarskiej na działkę nr 5, ark. mapy 30, obręb Gołęczin.

Jednocześnie, zgodnie ze statutami rad osiedli, rady osiedli mają możliwość zgłaszania propozycji i uwag do projektów dokumentacji technicznej opisującej przedmiot zamówienia na wykonanie zadań zleczanych przez Miasto ze środków zapisanych w planie wydatków osiedla lub projektów inwestycji Miasta dotyczących obszaru osiedla. W związku z tym, że zadanie inwestycyjne „Rozbudowa ul. Winiarskiej” realizowane jest ze środków finansowych inwestora zewnętrznego, Rada Osiedla Winiary nie otrzymała przedmiotowej dokumentacji do zaopiniowania.

W kwestii obsługi komunikacyjnej działki nr 5, ark. 30, obręb Gołęczin, na której planowana jest budowa budynku wielorodzinnego z garażem, informuję, że obsługa działki może się odbywać jednym istniejącym zjazdem z ulicy Winiarskiej (droga publiczna), zlokalizowanym przy granicy z działką nr 6, ark. 30, obręb Gołęczin. Zjazd wymaga przebudowy i dostosowania do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami.

W decyzji ustalono także, że realizacja inwestycji niedrogowej nie może przyczynić się do pogorszenia kondycji i stanu zdrowotnego drzew rosnących w terenie pasa drogowego ulicy Winiarskiej, a trwałe uszkodzenie roślinności skutkować będzie pociągnięciem wykonawcy/inwestora do odpowiedzialności i wyciągnięcia konsekwencji wynikających z przepisów [2]. Zniszczenia w czasie realizacji inwestycji niedrogowej nawierzchni jezdni i/lub chodnika ulicy Winiarskiej oraz innych dróg, którymi będzie odbywała się obsługa komunikacyjna placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora przed zakończeniem planowanej inwestycji i oddaniem jej do użytkowania. W przypadku znacznego zniszczenia nawierzchni utwardzonych ma być ona odtworzona na całej obecnej szerokości i długości wskazanej przez ZDM.

Inwestor jest zobowiązany również do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych utwardzonych nawierzchni sąsiednich jezdni i/lub chodników (w tym ulic, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy) w należytym stanie technicznym i czystości.

W kwestii miejsc postojowych informuję, że projekt inwestycji drogowej nie przewiduje ich w pasie drogowym. Obsługa wszystkich miejsc postojowych projektowanych na terenie objętym wnioskiem powinna odbywać się wyłącznie z jednego istniejącego zjazdu z ulicy Winiarskiej. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć na terenie inwestycji w liczbie minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu i minimum 1 miejsce postojowe dla roweru na 1 lokal mieszkalny.

Informuję także, że analiza urbanistyczna wykazała, że w obszarze analizowanym znajduje się co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej i zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

terenu. Takie kryteria spełniają działki z sąsiedztwa, na których znajdują się budynki mieszkaniowe wielorodzinne, w szczególności budynek na posesji Winiarska [REDACTED]. Inwestycja w planowanym kształcie wprost kontynuuje funkcję mieszkaniową wielorodzinną występującą w obszarze analizowanym. Projektowany budynek będzie usytuowany na przedłużeniu elewacji frontowej budynku na terenie posesji Winiarska [REDACTED].

Wobec istniejących uwarunkowań przestrzennych, by zachować spójną architektoniczną całość wschodniej strony ulicy Winiarskiej i dostosować się do zasad, jakimi kierowano się kształtując zabudowę na obszarze analizowanym, najbardziej odpowiednie było wprowadzenie jednej z dwóch form występujących najbliżej działki objętej wnioskiem – wzięto pod uwagę funkcję budynku tożsamą z przeznaczeniem budynku przy ul. Winiarskiej [REDACTED]. Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że dla inwestycji możliwe jest ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej od 12 m do maksymalnie 16 m przy dachu płaskim. Przyjęcie takiego założenia wyeliminuje odstępstwa form i zachowa spójności między sąsiednimi obiektami. Dzięki zastosowaniu gradacji wysokości od strony elewacji frontowej, obniżeniu wysokości o jedną kondygnację względem sąsiedniego budynku, jak również powyżej wysokości 12,5 m wycofaniu minimum 50% elewacji budynku o minimum 2 m względem elewacji niżej położonej, budynek z perspektywy ulicy Winiarskiej, a także planowanego terenu zieleni urządzonej w głębi kwartału nie będzie postrzegany jako monolityczna bryła. Dzięki zaproponowanemu rozwiązaniu planowany budynek pod względem wysokości nawiąże do wysokości budynku sytuowanego na terenie posesji Winiarska [REDACTED] który pełni tożsamą funkcję – mieszkaniową wielorodzinną. Z punktu widzenia kształtowania porządku urbanistycznego i wykorzystania potencjału terenu, takie rozwiązanie jest najbardziej uzasadnione.

Jeśli chodzi o rozbiórkę obiektów to Wydział Urbanistyki i Architektury 8 września 2025 roku wydał decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę budynku mieszkalnego, garażu wolnostojącego wraz z pomieszczeniem gospodarczym oraz budynku gospodarczego podziemnego tzw. ziemianki, przy ulicy Winiarskiej [REDACTED] (działka nr 5, ark. 30, obręb Gołęcin). Wnioskodawca dołączył dokumentację opisowo-graficzną, zawierającą zakres i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych. Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego stwierdzono, że spełnione zostały warunki wydania pozwolenia na rozbiórkę określone w przepisach [3]. Obiekty budowlane, na które wydano pozwolenie na rozbiórkę nie są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Poznania.

Aktualnie Wydział Urbanistyki i Architektury na wniosek inwestora z 19 grudnia 2025 roku wszczął postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na nieruchomości przy ulicy Winiarskiej [REDACTED] (działka nr 5, ark. 30, obr. Gołęcin). Sprawa jest w toku.

Podstawa prawna

[1] Zarządzenie Nr 840/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 października 2019 roku w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Poznania.

[2] Między innymi ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

[3] art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 poz. 418).

Z wyrazami szacunku

Z up. PREZYDENTA MIASTA
MAGDALENA WÓJCIECHOWSKA
ZASTĘPCZYNI
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta