

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.211.2015
Lotus: 210515 - 1838

Pan
Michał Grześ
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania

Poznań, 21 maja 2015 r.

Szanowny Panie Przewodniczący,

odpowiadając na interpelację Pana Przewodniczącego w sprawie budowy budynków na działce przy ul. Bnińskiej 26 i ul. Zaniemyskiej 9, uprzejmie informuję, co następuje:

I. Decyzja lokalizacyjna

W dniu 14.11.2013 r. wydano decyzję nr 855/2013 ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem funkcji usługowej w parterze, przewidzianej do realizacji na działkach nr 30/2, 30/4, arkusz 3, obręb Komandoria, położonych w Poznaniu przy ul. Bnińskiej 26.

Dla wnioskowanej zabudowy ustalono następujące parametry:

1. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: ustalono maksymalnie do 4 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji o 1,5m od wszystkich elewacji; maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu 12m;
2. w decyzji nie dopuszczono możliwości realizacji kondygnacji podziemnych;
3. stroną w postępowaniu były trzy osoby – właściciele działek graniczących z terenem inwestycji;
4. decyzja o warunkach zabudowy nie określa liczby mieszkań. Liczba mieszkań jest związana z liczbą miejsc parkingowych, które inwestor musi wykazać w projekcie budowlanym na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Inwestor planuje budowę łącznie we wszystkich trzech budynkach maksymalnie 120 mieszkań;

5. w decyzji wskazano następującą ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:

- 1,5 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
- 4,5 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej handlu,
- 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej biur,

W celu zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych dopuszczono możliwość zlokalizowania ich na działce nr 31/2, ark. 3, obręb Komandoria pod warunkiem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji tych miejsc postojowych na tej działce.

Inwestor uzyskał ostateczną decyzję o warunkach zabudowy nr 841/2013 z dnia 07.11.2013 r. *dla inwestycji polegającej na budowie parkingu naziemnego na terenie działki nr 31/2 ark. 3 obręb Komandoria*. Łączna wymagana liczba miejsc parkingowych 106, liczba zapewniona na parkingu – 121.

6. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu ustalono na maksymalnie 35%.

Powierzchnia terenu inwestycji to 3364m². Ustalony procent umożliwia zabudowę ok. 1177m².

W opinii Miejskiej Pracowni Urbanistycznej z dnia 31 lipca 2013 r., uzyskanej w toku postępowania, wskazano m.in. że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Komandoria – Pomet” w Poznaniu działki nr 30/2 i 30/4 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. W związku z powyższym inwestycja jest zgodna z projektem planu pod względem przeznaczenia terenu.

II. Pozwolenie na budowę

W dniu 7.08.2014 r. wydano decyzję nr 1578/2014 r. o pozwoleniu na budowę *trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową w parterze budynków wraz z wykonaniem wewnętrznej instalacji gazowej na terenie nieruchomości przy ul. Bnińskiej 26 i ul. Zaniemyskiej 9 w Poznaniu (dz. nr 30/2, 30/4 ark. 3 obręb Komandoria)*.

Projekt budowlany zatwierdzony w tej decyzji o pozwoleniu na budowę jest zgodny z decyzją nr 855/2013 o warunkach zabudowy z dnia 14.11.2013 r., zmienionej decyzją z dnia 28.03.2014 r.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu (art. 35 ust 1. Prawa budowlanego).

W świetle powyższego przepisu w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę organ nie dokonuje oceny zgodności projektu budowlanego z wywołanym czyli nie obowiązującym planem miejscowym.

Wysokość projektowanych budynków wynosi 12 metrów – 3 piętra. Trzy budynki wielorodzinne o 22 lokalach mieszkalnych i 2 lokalach usługowych w jednym budynku. Powierzchnia zabudowy to kolejno: 386 m²; 389,5 m²; 389,5 m². Powierzchnia użytkowa budynków kolejno: 1173,1 m²; 1178,5 m²; 1178,5 m².

Parkowanie na terenie działki nr 31/2 ark. 3 obręb Komandoria jest możliwe za zgodą Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Jana Jerozolimskiego.

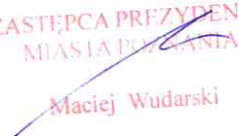
W dniu 15.04.2015 r. inwestor uzyskał decyzję nr 650/2015 *pozwolenia na budowę parkingu naziemnego przy ul. Zaniemyskiej w Poznaniu (dz. nr 31/2 ark. 3 obręb Komandoria).*

Projekt budowlany zatwierdzony w tej decyzji o pozwoleniu na budowę jest zgodny z decyzją nr 841/2013 o warunkach zabudowy z dnia 07.11.2013 r.

Stroną postępowania w sprawie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych był inwestor.

Stroną postępowania w sprawie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę parkingu dla ww. inwestycji był inwestor, Parafia Rzymskokatolicka pw. Św. Jana Jerozolimskiego Za Murami oraz Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Maciej Wudarski

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania