

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.6.2016
Lotus: 200116-1741

Pan
Łukasz Miś
Radny Miasta Poznania

Poznań, 20.01. 2016 r.

Szanowny Panie Radny,

w związku ze złożoną przez Pana Radnego w dniu 7 stycznia 2016 r. interpelacją w sprawie warunków zabudowy dla nieruchomości na Umultowie i Krzesinkach, którą Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, uprzejmie informuję:

I. Postępowania dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla działki nr 2/22 przy ul. Naramowickiej 269

Obecnie w Wydziale Urbanistyki i Architektury prowadzone jest jedno postępowanie dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących przewidzianych do realizacji na terenie części działki nr 2/22, ark. 23, obręb Umultowo (nr sprawy: UA-I-U02.6730.934.2012).

Poniżej przedstawiam przebieg tego postępowania:

- Postępowanie wszczęto na wniosek z dnia 12.04.2012 r.
- Decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy wydano dnia 1.08.2012 r. (nr 174/2012). Przyczyną odmowy był brak sąsiedztwa umożliwiającego ustalenie warunków zabudowy, brak uzgodnienia obsługi komunikacyjnej przez ZDM oraz brak umów potwierdzających możliwość zaopatrzenia inwestycji w media (z opinii wynikał brak sieci, a inwestor nie dołączył umów do wniosku pomimo wezwania).
- Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 17.03.2014 r. decyzja nr 174/2012 została uchylona, a sprawa przekazana do ponownego rozpatrzenia. SKO uznało, że postępowanie zostało prawidłowo przeprowadzone, jednak ze względu na wprowadzenie zmian przez odwołującego (deklarację gotowości wprowadzenia zmian), mających na celu spełnienie wymagań art. 61 ust. 1 należało przeprowadzić je ponownie.
- W wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy w dniu 23.06.2015 r. wydano decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy (nr 125/2015). Przyczyną odmowy był podobnie jak przy pierwszym rozpatrzeniu wniosku: brak sąsiedztwa umożliwiającego ustalenie

warunków zabudowy, brak uzgodnienia obsługi komunikacyjnej przez ZDM – brak dostępu do drogi publicznej. Warunek obsługi inwestycji w media został spełniony.

- Decyzją SKO z dnia 26.11.2015 r. ww. decyzja o warunkach zabudowy została uchylona. SKO uznało m.in., że brak jest pewności co do aktualności mapy zasadniczej (minęły 3 lata od złożenia map) oraz że błędne jest stanowisko, że działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.
- Obecnie omawiane postępowanie jest prowadzone ponownie i oczekujemy na aktualne uzgodnienie ZDM dotyczące obsługi komunikacyjnej tej inwestycji.

Postępowania zakończone decyzjami ostatecznymi:

1. Sprawa nr: UA-I-U02.6730.1611.2012 - decyzją o odmowie ustalenia warunków zabudowy z dnia 01.08.2013 r. zostało zakończone postępowanie dla inwestycji polegającej na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, przewidzianej do realizacji na terenie działki nr 2/22, ark. 23, obręb Umultowo (wszczęte na wniosek z dnia 30.08.2012 r.). Przyczyną odmowy były brak sąsiedztwa, brak możliwości ustalenia poprawnej obsługi komunikacyjnej (zgodnie z pismem ZDM) oraz brak przedstawienia przez inwestora umów na obsługę inwestycji w media.
2. Sprawa nr: UA-I-U02.6730.693.2012 - decyzją o odmowie ustalenia warunków zabudowy z dnia 08.06.2012 r. zostało zakończone postępowanie dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, przewidzianej do realizacji na dz. nr 2/5, 2/8, 2/14, 2/20, 2/21, **2/22** i 2/23, ark. 23, obręb Umultowo, położonych w Poznaniu przy ul. Naramowickiej (wszczęte na wniosek z dnia 27.02.2012 r.). Przyczyną odmowy były brak dołączonych do wniosku map o zasięgu pozwalającym na prawidłowe wykreślenie promienia obszaru analizowanego i wobec tego brak możliwości wykonania analizy urbanistycznej oraz sporządzenia poprawnych załączników graficznych do decyzji o warunkach zabudowy.

W powyższych postępowaniach rozwiązania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Umultowo-Bożydara” kolidowały z planowanymi przez inwestora lokalizacjami budynków oraz wnioskowaną obsługą komunikacyjną (z ul. Naramowickiej). Zarząd Dróg Miejskich w przekazywanych uzgodnieniach do spraw ustalenia warunków zabudowy dla działki 2/22 zwracał uwagę na konieczność zapewnienia zgodności rozwiązań komunikacyjnych planowanej inwestycji z ustaleniami projektu planu. Zgodnie z projektem planu działka 2/22 winna być skomunikowana poprzez drogę wewnętrzną z ul. Maków Polnych. Ponadto wschodnia część działki 2/22 planowana jest do przeznaczenia pod poszerzenie ul. Naramowickiej (zgodnie z ustaleniami Studium), w pasie ok. 25-30m od wschodniej granicy działki.

II. Postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr 10/44/10 i 11 przy ul. Siewierskiej.

- 17.04.2014 r. pan Wiktor Siudziński złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, przewidzianej do realizacji na działkach nr 10 i 11, ark. 44, obręb Krzesiny, położonych w Poznaniu przy ul. Siewierskiej 3 i 4;
- 20.08.2014 r. wydano decyzję nr 167/2014 o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji (sygnatura: UA-IV-U14.6730.701.2014) ze względu na brak kontynuacji linii zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy sąsiedniej;
- 25.03.2015 r. SKO uchyliło ww. decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia;
- 22.07.2015 r. wydano decyzję nr 156/2015 o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji ze względu na brak kontynuacji linii zabudowy, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, geometrii dachu oraz sposobu zagospodarowania terenu działek sąsiednich;
- 15.12.2015 r. SKO uchyliło ww. decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia;
- 31.12.2015 r. podjęto czynności w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy o czym powiadomiono strony postępowania. Aktualnie postępowanie jest w toku.
- 11.12.2015 r. pan Wiktor Siudziński złożył nowy wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych przewidzianej do realizacji na terenie działek nr 10 i 11, ark. 44, obręb Krzesiny położonych przy ul. Siewierskiej 3 w Poznaniu (sygnatura nr UA-IV-U14.6730.1305.2015).

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Maciej Wudarski

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta

