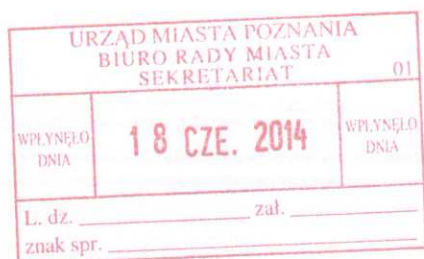


Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.2.227.2014

Lotus: 180614 - 208

Pan
Szymon Szynkowski vel Sęk
Radny Miasta Poznania



Poznań, 18 czerwca 2014 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zapytanie Pana Radnego złożone podczas LXVIII sesji Rady Miasta Poznania w dniu 10 czerwca 2014 r. w sprawie działki nr 38/1, ark. 23, obręb Piątkowo, uprzejmie informuję, co następuje:

Dla wskazanego terenu wydane zostały dwie decyzje w sprawie ustalenia warunków zabudowy:

- decyzja nr 442/2013 z dnia 24.06.2013r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze,
- decyzja nr 397/2014 z dnia 10.06.2014r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze.

Parametry zabudowy ustalone w obu decyzjach są identyczne, natomiast różnią się one w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji.

W decyzji nr 397/2014 wysokość planowanego budynku, od strony ul. Mateckiego, ustalono na maksymalnie 5 kondygnacji – w nawiązaniu do istniejących budynków wielorodzinnych. Natomiast od strony os. Marysieńki wysokość tę ustalono na maksymalnie 3 kondygnacje (co odpowiada zabudowie niskiej, pod względem podziału budynków na grupy wysokości) – tak więc od strony zabudowy jednorodzinnej wysokość planowanego budynku jest dostosowana do gabarytów tej zabudowy.

Dodatkowo decyzja zawiera też zapis, że odległość zabudowy pięciokondygnacyjnej od istniejącej zabudowy na os. Marysieńki winna wynosić minimum 25,0 m.

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 53 17, jerzy_stepien@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Na os. Marysieńki zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna, natomiast wzdłuż ul. Mateckiego zrealizowana jest zabudowa wielorodzinna, która stanowi sąsiedztwo dla planowanej inwestycji. Należy tu podkreślić, że to wzdłuż ul. Mateckiego istnieje już zabudowa wielorodzinna, więc „zasada sąsiedztwa” nie została ustalona w odniesieniu do zabudowy na os. Jana III Sobieskiego.

Trudno też zgodzić się ze stwierdzeniem, że mieszkańcy os. Marysieńki mogli mieć przekonanie, że w okolicy będzie lokalizowana wyłącznie zabudowa niska – odmienne wnioski wynikają z zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Teren planowanej inwestycji jest w Studium określony symbolem M1sw/M2n jako teren zabudowy średniowysokiej, mieszkaniowej, wielorodzinnej, blokowej i kwartałowej, z dopuszczeniem terenów zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej, z usługami w parterze. Z takiego zapisu wynika, że to właśnie zabudowa średniowysoka jest zabudową podstawową na tym terenie, a jedynie dopuszczona jest zabudowa niska. Budynek o wysokości pięciu kondygnacji jest – zgodnie z przepisami prawa budowlanego – budynkiem średniowysokim i to mieszczącym się w dolnych granicach parametrów, ponieważ budynki średniowysokie mogą liczyć od 5 do 9 kondygnacji.

Na obszarze, na którym położona jest nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla tego obszaru nie jest też obecnie opracowywany żaden plan miejscowy.

W projekcie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania¹ działka nr 38/1, ark. 23, obręb Piątkowo, położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę, oznaczonym symbolem MW/MN, który oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla ww. terenu projekt nowego Studium ustala kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zachowaniem terenów zabudowy jednorodzinnej (wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa), oraz kierunek przeznaczenia uzupełniający, który obejmuje zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np.: parki,

¹ prace wywołane uchwałą Nr XLI/612/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 20 listopada 2012 r.

skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Enklawy terenów zabudowy mieszkaniowej dotyczą jedynie wypełnienia istniejących struktur lub dokończenia czy uzupełnienia założeń urbanistycznych. Dla ww. terenu MW/MN projekt nowego Studium ustala wysokość budynków niską i średniowysoką, przy czym w przypadku wyznaczenia na etapie sporządzania planu miejscowego terenu o funkcji usługowej dopuszcza się podwyższenie wysokości dla dominanty w postaci np.: wieży kościoła, dzwonnicy, pływalni, usług oświaty. Preferowana jest także lokalizacja funkcji usługowej w parterach budynków wielorodzinnych – przy ciągach komunikacji pieszej.

Z poważaniem
ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Jerzy Stępień

SIARSZY SPECJALISTA

Agnieszka Wadera

16.06.2014

KIEROWNICZKA WYDZIAŁU

Jerzy Polarski

* Miasto know-how

KIEROWNICZKA ODDZIAŁU

Barbara Dzikkaniec

16.06.14