

Prezydent Miasta Poznania



Znak sprawy: Or-II.0003.2.249.2014

Lotus: 210714-2022

Pan  
Szymon Szynkowski vel Sęk  
Radny Miasta Poznania

Poznań, 21.07. 2014 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta w dniu 15 lipca 2014r. zapytanie w sprawie wydania warunków zabudowy na działce na Cytadeli, pomimo wcześniejszych odmów wydania tych warunków, uprzejmie informuję:

Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na terenie działek nr 38/10, 39/3, 39/4, 39/5, 39/7, 44/2, ark. 29. obręb Winiary w Poznaniu przy ul. Na Stoku, wszczęte w dniu 21 października 2002 r. prowadzone było na wniosek osoby fizycznej, nie będącej właścicielem tej nieruchomości. Odmowa ustalenia warunków zabudowy spowodowana była negatywnym stanowiskiem MKZ, z którym decyzja musiała być uzgodniona. Teren objęty wnioskiem znajdował się w tym czasie, w granicach zabytkowego Fortu Winiary (obecna nazwa Park Cytadela) wpisanego do rejestru zabytków miasta Poznania na podstawie decyzji Głównego Konserwatora Zabytków miasta Poznania z dnia 16 kwietnia 1966 r. I. Dz. Orz. 519/66 w sprawie wpisania do rejestru zabytków miasta Poznania pod numerem rejestru 6/A.

W dniu 23 listopada 2007 r. sytuacja prawna terenu lokalizacji uległa zmianie. Decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zmieniona została decyzja Głównego Konserwatora Zabytków miasta Poznania z dnia 16 kwietnia 1966 r.

Wytyczone zostały nowe granice i powierzchnia parku Cytadela. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że decyzja z 1966 r. nie zawierała załącznika graficznego, określającego granice Fortu Winiary oraz nie określała jego powierzchni. Park Cytadela w jego aktualnych granicach został wpisany do księgi A rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod nr 559/Wlkp/A i nie obejmuje działek, których dotyczy omawiana sprawa.

\*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Wniosek z dnia 6 października 2010 r. spółki Chang Sp. z o.o., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej, złożony został w czasie, gdy teren inwestycji znajdował się poza obszarem objętym ochroną konserwatorską.

Dnia 26 lipca 2013 r. wydana została decyzja ustalająca warunki zabudowy (utrzymana w mocy decyzją SKO z dnia 25.11.2013 r.) Aktualnie decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku instancji. Wobec wniesienia przez stronę postępowania skargi na tę decyzję sprawa rozpatrywana jest przez WSA w Poznaniu.

Zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. (Dopóki decyzja ostateczna nie zostanie wyeliminowana z obrotu prawnego bądź nie zostanie wydane postanowienie o wstrzymaniu jej wykonania, organ administracji architektoniczno-budowlanej jest związany jej treścią).

Dnia 7 marca 2014 r. wydana została decyzja nr 409/2014 o pozwoleniu na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dwoma lokalami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej ul. Na Stoku w Poznaniu.

Obsługa komunikacyjna inwestycji ustalona została zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich, zawartą w piśmie nr DR-7331-1445-2/10 z dnia 15 lutego 2011 r. Teren posiada dostęp do dwóch dróg publicznych:

- do ul. Na Stoku, poprzez działki drogowe nr 39/1, 39/6, 44/1,
- do ul. Szelańskiej poprzez ustanowioną aktem notarialnym z dnia 20 lipca 2012 r. służebność gruntową przejazdu i przechodu na działkach nr 39/8, 42, 44/3 (akt notarialny, Nr Repertorium A. 6692/2012).

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy prawo budowlane w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ustawy, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Działki objęte inwestycją, dla której wydano ww. decyzje położone są poza parkiem Cytadela i są obecnie wyłączone ze strefy konserwatorskiej.

Ponadto informuję, że zabudowa terenów okalających Cytadelę zapoczątkowana została w oparciu o sporządzone dla tego obszaru w latach 70-tych plany zagospodarowania przestrzennego, mocą których wydzielono część terenu pod mieszkalnictwo o niskiej intensywności dla planowanego Osiedla Za Cytadelą. Historyczne znaczenie bezpośredniego otoczenia fortu Cytadeli, zostało tym samym zmienione w celu utworzenia enklawy zabudowy osiedla mieszkaniowego. Planowana inwestycja jest uzupełnieniem niezabudowanych dotąd terenów powstałego w latach 70-tych osiedla.

Obecnie w koncepcji opracowywanego mpzp "rejon ulicy Na Szańcach" zmiana zagospodarowania terenów okalających Cytadelę jako terenów zabudowanych została podtrzymana.

Z poważaniem



Ryszard Grojbelny

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta

