

Numer sprawy: UA-III-U08.6730.343.2016

Poznań, 13 września 2016r.

**DECYZJA nr 642/2016
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Wydział Urbanistyki i Architektury
Urzędu Miasta Poznania
Decyzja niniejsza stała się ostateczna
z dniem ...3. PAŹDZIERNIKA 2016...
podpis pracownika ...
Poznań, dnia ...4.10.16... 15

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego; po rozpatrzeniu wniosku

**FSMNV Poznań, Sp. z o.o.
Warszawa, ul. Ludna 2**

z dnia 22 marca 2016r.

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej przez wnioskodawcę jako: „budowa zespołu budynków mieszkalnych z usługami w parterze i podziemnymi halami garażowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową” przewidzianej do realizacji na działce nr 34/8, ark. 08, obręb Łazarz położonej w Poznaniu przy ulicy Śniadeckich/Święckiego

ustalam

następujące **warunki zabudowy** dla inwestycji polegającej na **budowie zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze**, planowanej do realizacji na działce ewid. nr 34/8, ark. 08, obręb Łazarz, położonej w Poznaniu przy ul. Śniadeckich i Święckiego

I. Rodzaj inwestycji

budowa zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze;

II. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustalone po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek:

1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:

1) Linia zabudowy:

- dla dwóch budynków położonych od strony ul. Śniadeckich ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości od 10,0 do 10,5m od frontowej granicy działki, tj. na przedłużeniu elewacji budynku Collegium Anatomicum (co należy wykazać w projekcie budowlanym);
- dopuszcza się budowę pozostałych trzech budynków w głębi działki;

2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

ustala się maks. 44% (zgodnie z wnioskiem);

Om

- 3) **Szerokość elewacji frontowej:**
ustala się maks. 51m dla pojedynczego budynku
- 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
ustala się maks. 19,5m;
- 5) **Geometria dachu:**
ustala się dachy płaskie o spadku do 12°;

2. Inne uwarunkowania:

1) **Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:**

pełne potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć na terenie inwestycji w ilości:

- dla mieszkalnictwa – min. 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- dla obiektów usługowych – min. 1,1 miejsca parkingowego na każde 100m² powierzchni użytkowej;
- dla obiektów gastronomicznych – min. 1,2 miejsca parkingowego na każde 100m² powierzchni użytkowej;

- 2) Na załączniku graficznym, od strony ul. Świąćckiego, wyznaczono **maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy** pokrywającą się z granicą działki;
- 3) Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej/ podziemnych;
- 4) Dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków.

III. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
 2. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach –OS.V.6220.167.2015 z dnia 7 marca 2016r.
 3. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000 - nie dotyczy.
 4. Działka będąca przedmiotem wniosku wchodzi w skład zabytkowego zespołu urbanistyczno architektonicznego najstarszych dzielnic miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6 października 1982r. Ponadto zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków: Collegium Chemicum wpisanego decyzją nr A227 z dnia 20 marca 1980 roku, Collegium Anatomicum wpisanego decyzją A297 z dnia 2 grudnia 1986r. oraz budynku Zespołu szkół Handlowych przy ul. Śniadeckich 54/48 wpisanego decyzją nr A269 z dnia 20 października 1984r.
Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Pismem z dnia 5 maja 2016r.15r. nr MKZ-I.6730.2.8.2016.M Miejski Konserwator Zabytków określił następujące wskazania konserwatorskie dla przedmiotowej inwestycji
- Planowana inwestycja musi zostać dostosowana gabarytami, linią zabudowy i formą architektoniczną do historycznej zabudowy przedmiotowego terenu i nie może jej zdominować.
 - Linię zabudowy wycofać, tak aby była równa z linią zabudowy Collegium Anatomicum.
 - Miejski Konserwator Zabytków sugeruje zmniejszenie kubatury poszczególnych budynków, tak aby nie stanowiły one jednej monolitycznej bryły.
 - Nowa zabudowa winna stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy.
 - Wszystkie urządzenia techniczne muszą być zlokalizowane wewnątrz budynków.

- Projekt koncepcyjny winien obejmować zagospodarowanie całego terenu ograniczonego ulicami Śniadeckich - Grunwaldzką – Święckiego.
- W związku z pracami ziemnymi konieczne jest uzyskanie opinii Działu Zabytków Archeologicznych, Muzeum Archeologicznego, ul. Wodna 27, Poznań.
- Zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane (w tym wymiana stolarki okiennej i drzwiowej) badania architektoniczne, archeologiczne, montaż urządzeń technicznych itp. wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego

4.1. Pismem z dnia 20 maja 2016r. nr MKZ-I.6730.2.8.2016.M Miejski Konserwator Zabytków po zapoznaniu się z przedłożonym przez wnioskodawcę pismem z dnia 20 lipca 2016r. wariantami zagospodarowania działki zaopiniował pozytywnie wariant nr 6 z zabudową do 6 kondygnacji nadziemnych przewidujący wycofanie linii zabudowy, tak aby była równa z linią zabudowy Collegium Anatomicum.

Ponadto Miejski Konserwator Zabytków w postanowieniu nr 199/2016 z dnia 4 sierpnia 2016r. uzgodnił warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Obsługa komunikacyjna

Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich nr ZP.481.400.1.2016 z dnia 9 maja 2016r.

- Dojazd do zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i podziemnymi halami garażowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową planowanych do realizacji na terenie działki nr 34/8, ark. 08, obr. Łazarz może odbywać się zgodnie z wnioskiem inwestora, tzn. dwoma zjazdami z przyległych dróg publicznych tj:
 - jednym istniejącym z ul. Święckiego, który wymaga przebudowy,
 - jednym istniejącym z ul. Śniadeckich, który jest w dobrym stanie technicznym i jeżeli nie zostanie zniszczony w trakcie budowy obiektów kubaturowych, nie będzie wymagał przebudowy.
- Z uwagi na rosnące w terenie pasa drogowego drzewa Zarząd Dróg Miejskich nie wyraża zgody na zmianę lokalizacji ww. zjazdu.
- Likwidacji wymagają pozostałe dwa istniejące zjazdy z ul. Śniadeckich wraz z wykonaniem w tym miejscu chodnika i zieleni.
- Planowane na terenie inwestora drogi wewnętrzne nie będą przejęte w administrację przez ZDM, tak więc ich budowa oraz parametry nie podlegają uzgodnieniu z tut. Zarządem. Bezpośrednie zjazdy do budynków i garaży podziemnych z dróg projektowanych na terenie objętym wnioskiem nie podlegają uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miejskich
- Ponieważ planowana inwestycja ma charakter ruchotwórczy (wiąże się ze wzrostem natężenia ruchu pieszego i kołowego), inwestor budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i podziemnymi halami garażowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową (zgodnie z art. 16.1 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 460) jest zobowiązany do przebudowy jezdni ul. Święckiego w zakresie wymiany warstwy ścieralnej na całej jej szerokości i długości od skrzyżowania z ul. Grunwaldzką do zjazdu na teren inwestora.
- Kompleksowy projekt budowlany ww. przebudowy ul. Święckiego, obejmujący również konieczną przebudowę istniejącego zjazdu z ul. Święckiego i likwidację istniejących niewykorzystywanych dwóch zjazdów z ul. Śniadeckich, opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 z dnia 2016.01.29) wymaga oddzielnego uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę pierwszego z ww. obiektów kubaturowych
- Inwestor zgodnie z art.29 ww. Ustawy o drogach publicznych jest zobowiązany do uzyskania decyzji Zarządu Dróg Miejskich zezwalającej na przebudowę ww. zjazdu.

- Realizacja ww. robót drogowych należy w całości do inwestora proj. inwestycji niedrogowej (Ustawa j.w. art. 16.1) i musi być wykonana przed oddaniem obiektów kubaturowych do użytkowania.
- Na powyższe inwestor jest zobowiązany przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla pierwszego z planowanych obiektów kubaturowych ale po uzyskaniu ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i uzgodnieniu projektu drogowego zawrzeć z Zarządem Dróg Miejskich stosowną umowę (art. 16.2 Ustawy j.w.), w której zostaną ustalone szczegółowe warunki realizacji i nieodpłatnego przekazanie na rzecz Miasta ww. inwestycji drogowej.
- W przypadku zniszczenia w czasie budowy obiektów kubaturowych nawierzchni utwardzonych jezdni ulic będących w sąsiedztwie planowanej inwestycji, którymi będzie prowadzona obsługa placu budowy i/lub istniejącego zjazdu z ul. Śniadeckich, ich odtworzenie musi nastąpić kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy przed oddaniem inwestycji niedrogowej do użytkowania.
- Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich - Wydziałem Budowy i Utrzymania Dróg (tel. 61 6529931), ale już teraz Zarząd Dróg Miejskich zaznacza, że w przypadku znacznego zniszczenia nawierzchni utwardzonych będzie się domagał ich odtworzenia na całej obecnej szerokości i długości.
- Inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych, związanych z realizacją ww. inwestycji niedrogowej nawierzchni sąsiednich jezdni w należyłym stanie technicznym i czystości.
- W celu udokumentowania stanu technicznego przyległych pasów drogowych należy powiadomić ZDM o planowanym rozpoczęciu robót budowlanych.
- Lokalizacja miejsc postojowych zostanie określona w decyzji o warunkach zabudowy.
- Zarząd Dróg Miejskich nie wyraża zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach przyległych dróg administrowanych przez ZDM.
- Niedopuszczalne jest zatrzymywanie się, nawet chwilowe (na czas dostawy) na i chodnikach przyległych dróg publicznych poza miejscami wyznaczonymi do parkowania.
- Obsługa komunikacyjna wszystkich miejsc postojowych projektowanych na terenie objętym wnioskiem musi odbywać się tylko z dróg wewnętrznych włączonych do ul. Śniadeckich i ul. Święcickiego.
- Pochylnia zjazdowa do garażu podziemnego musi być odsunięta od granicy pasa drogowego (cofnięta w głąb działki) na długość minimum jednego samochodu tak, by kierowca wyjeżdżał na chodnik z poziomego odcinka zjazdu, co zapewni lepszą widoczność i bezpieczeństwo w ruchu kołowym i pieszym.
- Brama do garażu (wjazdowa) musi być usytuowana tak, aby pojazd wjeżdżający (czekający na otwarcie ww. bramy) mógł zatrzymać się na terenie inwestora, a nie w pasie drogowym.
- Zarząd Dróg Miejskich odstępuje od konieczności usytuowania projektowanej podziemnej hali garażowej względem zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Święcickiego w odległości określonej w art. 43 ww. ustawy o drogach publicznych - halę należy zlokalizować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy.

2. Zaopatrzenia w media:

- Zasilanie w energię elektryczną

zgodnie z opinią ENEA Operator Sp. z o.o nr ZD/901/2015M z dnia 21 lipca 2015r. - uzbrojenie terenu w sieć elektroenergetyczną jest wystarczające;

- Zasilanie w wodę

zgodnie z opinią AQUANET S.A. nr DW/IBM/345/54752/2015 z dnia 15 października 2015r. - uzbrojenie w sieć wodociagową jest wystarczające;

- **Odprowadzanie ścieków sanitarnych**
zgodnie z opinią AQUANET S.A. nr DW/IBM/345/54752/2015 z dnia 15 października 2015r - uzbrojenie kanalizacyjne jest wystarczające;
- **Odprowadzanie wód deszczowych**
zgodnie z opinią AQUANET S.A. nr DW/IBM/345/54752/2015 z dnia 15 października 2015r - uzbrojenie kanalizacyjne jest wystarczające
- **Sposób ogrzewania**
zgodnie z opinią Veolia Energia POZNAŃ S.A. nt DR/RM/HR-1003/2015 z dnia 29 czerwca 2015r. - uzbrojenie terenu w sieć ciepłą jest wystarczające.

V. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich

1. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
 - niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę,
 - wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. Niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz nie powoduje zmiany wartości nieruchomości.

VI. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

VIII. Inne warunki

1. Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać w projekcie budowlanym, w uzgodnieniu z gestorem sieci.
2. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy przedłożyć i uzgodnić z Wydziałem Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania koncepcję urbanistyczno – architektoniczną zespołu planowanych budynków.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 22 marca 2016r. FSMNW Poznań, Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej przez wnioskodawcę jako: „budowa zespołu budynków mieszkalnych z usługami w parterze i podziemnymi halami garażowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową” przewidzianej do realizacji na działce nr 34/8, ark. 08, obręb Łazarz położonej w Poznaniu przy ulicy Śniadeckich/Święckiego

Inwestor objął wnioskiem teren o powierzchni 8310m² położony pomiędzy ulicami: Śniadeckich i Święckiego. Jest to obszar o kształcie nieregularnego wieloboku. Od północy graniczy z budynkiem Collegium Chemicum, a od południa z budynkiem Collegium Anatomicum. Planuje budowę zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Dwa z nich przewidziano od strony ul. Śniadeckich, w odległości ok. 2,5m od granicy działki z drogą publiczną. Jeden przewidziano od strony ul. Święckiego, w odległości 2m od granicy działki z drogą publiczną. Dwa kolejne budynki znajdują się w głębi terenu. Każdy z budynków

będzie miał VI kondygnacji nadziemnych i wysokość 19,5m. Przekryte zostaną dachami płaskimi. Szerokości elewacji frontowych będą wynosić od ok. 18m do 51m (wg załącznika graficznego do wniosku). Łączna powierzchnia zabudowy pięciu budynków wyniesie 3 639m², co stanowi 44% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

W budynkach przewidziano łącznie 322 lokale mieszkalne. W budynkach znajdujących od strony dróg publicznych przewidziano lokale usługowe w ich parterach. Łącznie, w trzech budynkach, będzie ich 11 (powierzchnię użytkową funkcji usługowej określono na 548m²).

Miejsca parkingowe (łącznie 342 sztuki) przewidziano w dwóch podziemnych halach garażowych. Od strony ul. Śniadeckich cztery budynki zostaną połączone dwukondygnacyjną halą garażową. Budynek znajdujący się od strony ul. Święckiego będzie miał jednokondygnacyjną halę garażową.

Dla takiego zakresu sprawy wszczęto postępowanie rozstrzygając odpowiednio.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej strony postępowania znane tutefois urzędowi zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Za strony postępowania uznano właścicieli i użytkowników wieczystych działek, graniczących z działką, na której przewidziano inwestycję.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie zespołu urbanistyczno – architektonicznego najstarszych dzielnic miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A239, decyzją z dnia 6 października 1982r. Ponadto wystąpiono do Zarządu Dróg Miejskich i Miejskiego Konserwatora Zabytków o zajęcie stanowiska w sprawie.

W dniu 27 kwietnia 2016r., została przeprowadzona, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania wyznaczonego terenu w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50m wraz z działką, na której przewidziano lokalizację przedmiotowej inwestycji.

Analiza urbanistyczna wykazała rozbieżności między tym co można w jej oparciu ustalić, a tym o co wnioskuje inwestor. Rozbieżności dotyczyły linii zabudowy projektowanego zespołu budynków.

Pismem z dnia 10 maja 2016r. poinformowano wnioskodawcę o wynikach analizy i wezwano do zajęcia stanowiska w sprawie.

Następnie dnia 7 czerwca 2016r oraz 1 lipca 2016r, 14 lipca 2016r i 22 lipca 2016r. inwestor dokonał korekty parametrów i lokalizacji projektowanych budynków. Powyższe umożliwiło przygotowanie pozytywnego rozstrzygnięcia w oparciu o analizę sporządzoną w dniu 27 kwietnia 2016r.

Projekt decyzji został przedłożony do uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Ten uzgodnił/ nie uzgodnił projekt decyzji.

Następnie poinformowano strony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i przystąpiono do rozstrzygnięcia.

Pismem z dnia 10 sierpnia 2016r. Spółka ARCADA działając jako pełnomocnik Spółki FSMNW Poznań Sp, z o.o. wniosła o

- wykreślenie w punkcie III ust. 4 projektu decyzji informacji o wcześniejszych wskazaniach Konserwatora dot wysokości nowej zabudowy ograniczonej do pięciu kondygnacji

i pozostawieniu w decyzji ostatecznego stanowiska konserwatora co do wariantu nr 6 z zabudową sześciu kondygnacji nadziemnych przewidujący wycofanie linii zabudowy, tak aby była równa z linią zabudowy Collegium Anatomicum;

- wykreślenie w punkcie IV zobowiązania do przebudowy jezdni od ul. Świąteczkiego w zakresie wymiany warstwy ścieralnej na całej jej szerokości i długości od skrzyżowania z ul. Grunwaldzką.

W związku z powyższym żądaniem w dniu 12 sierpnia 2016r. pismo wnioskodawcy zostało skierowane do Zarządu Dróg Miejskich z prośbą o zajęcie stanowiska.

Pismem nr ZP.481.400.2.2.2016 z dnia 5 września 2016r. Zarząd Dróg Miejskich podtrzymał w całości swoją wcześniejszą opinię. Tym samym nie dokonano w zakresie uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich żadnych zmian.

Natomiast kwestie uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków, które miały charakter wyłącznie redakcyjny zostały odpowiednio uwzględnione w rozstrzygnięciu.

Ponieważ zakres wprowadzonych zmian w decyzji nie zmienił rozstrzygnięcia, odstąpiono od ponownego zawiadamiania stron.

Do dnia wydania decyzji pozostałe strony nie informowały o zmianach własności i adresów, nie wniosły też uwag i zastrzeżeń.

Stan prawny

Teren objęty wnioskiem leży w obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone wyłącznie w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. W myśl art. 59 ust. 1 cyt. wyżej ustawy zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Dla ustalenia wymagań dla nowej zabudowy, przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) wprowadzają kategorię obszaru analizowanego. Zgodnie z przepisem § 3 powyższego rozporządzenia obszar analizowany wyznacza się wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, a granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy zasadniczej w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Obszar analizowany wyznaczono w promieniu 217,5 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, z 2003r., poz. 1588). Działka posiada dwa fronty (od ul. Śniadeckich i od ul. Świąteczkiego). Promień, jaki ustalono do sporządzenia analizy urbanistycznej, jest to odległość równa trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu (3 x 72,5 m) wyznaczona od dłuższej granicy działki, od strony ul. Śniadeckich. Pozwala ona objąć teren tworzący urbanistyczną całość obejmujący:

- działki położone przy ul. Głogowskiej 10/ ul. Grunwaldzka z budynkami Międzynarodowych Targów Poznańskich;
- działki położone przy ul. Bukowskiej 16, ul. Grunwaldzkiej nr 1, 3, 6, 16a, 16/18 z budynkami usługowymi (szkoła, energetyka, szpital, straż pożarna);
- działki położone przy ul. Matejki nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, ul. Grunwaldzkiej 20a, ul. Stolarskiej 1, 2, 7 z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami w parterach i budynkiem kościoła;

- działki położone przy ul. Śniadeckich nr 4, 6, 40, 42, 48/50, 52, 54/58, 60 z zabudową mieszkaniową oraz usługową;
- działki położone przy ul. Konopnickiej nr 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 i ul. Orzeszkowej nr 16a i 18 z budynkami mieszkalnymi.

W analizie ujęto te nieruchomości, które wraz z budynkami znalazły się w promieniu wyznaczonym w odległości 217,5m od linii rozgraniczających teren inwestycji. W przypadku posesji, które w całości nie znalazły się w granicach, uwzględniono powierzchnie zabudowy i wskaźniki zabudowy dla całej działki.

W sprawie planowanej lokalizacji budowy zespołu budynków mieszkalnych z usługami zastosowanie mają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwzględniono wszystkie aspekty, na podstawie których należało rozstrzygnąć zasadność ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Przywołany przepis wprowadza zasadę „dobrego sąsiedztwa”, której celem jest dostosowanie planowanej inwestycji do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Spełnienie warunków kontynuacji: funkcji zabudowy i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu takich jak: gabaryty, forma architektoniczna, linia zabudowy, intensywność wykorzystania terenu zapewni harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący stan rzeczy.

Rozpatrując wniosek uznano także, że o rozstrzygnięciu sprawy zadecyduje wynik badania predyspozycji wnioskowanego terenu pod zabudowę zespołem budynków wielorodzinnych oraz w przypadku ich potwierdzenia ustalenie takich wymagań dla nowych budynków, które zapewnią kontynuację funkcji, parametrów oraz cech zagospodarowania sąsiedniej zabudowy.

Analizowany obszar to teren ścisłej zabudowy śródmiejskiej, objętej ochroną Miejskiego Konserwatora Zabytków jako zespół urbanistyczno-architektoniczny najstarszych dzielnic miasta Poznania (wpisany do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z 6.10.1986r.).

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem, dominuje funkcja usługowa. Są to m.in. tereny Międzynarodowych Targów Poznańskich, budynki dydaktyczne Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza i Uniwersytetu Medycznego (Collegium Chemicum i Collegium Anatomicum), budynek szpitala przy ul. Grunwaldzkiej 16/18, budynki straży pożarnej, liceum ogólnokształcące nr I, budynek energetyki. W dalszym sąsiedztwie, zwłaszcza przy ul. Matejki nr 1-5 i ul. Stolarskiej 1-2 położone są budynki mieszkalne wielorodzinne w formie kamienic w zabudowie pierzejowej. Przy ul. Śniadeckich nr 40, 44, 48/50, 52, 60 oraz przy ul. Konopnickiej i ul. Orzeszkowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa (choć w formie „willi miejskich”).

Budynki położone wzdłuż ul. Śniadeckich znajdują się w odległości od ok. 0,5m do 17m od frontowych granic działek z drogą publiczną. Wzdłuż ul. Święickiego budynki znajdują się bądź we frontowych granicach działek, bądź w odległości 9-11,5m od granicy działki. Zabudowa willowa przy ul. Śniadeckich, Konopnickiej i Orzeszkowej położona jest we frontach działek lub w odległości 3-10m od granic działek. Zabudowa wzdłuż ul. Matejki znajduje się w granicach działek z drogą publiczną. Średni wskaźnik intensywności zabudowy w terenie analizowanym wynosi 44% powierzchni działek. Budynki dydaktyczne obu uniwersytetów położone w kwartale ograniczonym ulicami: Śniadeckich, Grunwaldzka i Święickiego mają do IV kondygnacji nadziemnych. Wysokość wyższej części budynku Collegium Chemicum i Collegium Anatomicum do attyki wynosi 19,5m. Zabudowa MTP ma maks. 16m wysokości, choć część hal jest niższa i ma 12m wysokości. Obiekty położone w kwartale ograniczonym ulicami: Grunwaldzka, Bukowska i Szylinga, mieszczące się w granicach analizy, mają do III kondygnacji nadziemnych. Natomiast budynki kamienic przy ul. Matejki i Stolarskiej mają do V kondygnacji nadziemnych (w tym poddasza użytkowe).

Budynki są podpiwniczone. Szerokości elewacji frontowych poszczególnych budynków wynoszą od 9m do 251m, a średnia szerokość elewacji frontowej budynku wynosi 43m.

W obszarze analizowanym dominuje zabudowa z dachami płaskimi (zwłaszcza budynki MTP oraz zabudowa wzdłuż Śniadeckich i Święcickiego). Wśród kamienic przeważają budynki z dachami pulpitowymi. Dla zabudowy położonej przy ul. Orzeszkowej o Konopnickiej charakterystyczne jest przekrycie dachami skośnymi wielospadowymi. Przy takich uwarunkowaniach przestrzennych rozstrzygnięto w sprawie.

Przeprowadzona analiza wykazała, że w terenie analizowanym znajduje się co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Te kryteria spełniają nieruchomości z zabudową mieszkalną wielorodzinną położoną w rejonie ul. Matejki, ul. Grunwaldzkiej i ul. Skrytej, a w szczególności działki ewid. 14/2, 14/1, 16, 75 z budynkami kamienic położonych odpowiednio przy ul. Grunwaldzkiej 20a, ul. Skrytej 1 i 2, ul. Matejki 2.

Planowane zamierzenie kontynuuje funkcję znajdującą się na skraju terenu analizowanego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz parametry sąsiednich budynków znajdujących się w badanym terenie. Nowoprojektowany zespół budynków nawiąże linią zabudowy do usytuowania budynku Collegium Anatomicum. Wartość wskaźnika zabudowy działki oraz szerokość elewacji frontowych (z uwzględnieniem 20% tolerancji) nie przekraczają wartości średnich. Pod względem wysokości nowe zamierzenie zrówna się poziomem gzymsów z sąsiednimi, historycznymi budynkami. Geometrią dachów płaskich inwestycja nawiąże do najbliższego sąsiedztwa.

Ponieważ projektowany zespół budynków znajdzie się pomiędzy zabudową, której położenie względem frontowych granic działek tworzy uskok, w sprawie należało odnieść się do sposobu, w jaki wyznaczana jest obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków. Przepisy ww. rozporządzenia przewidują w tej kwestii, co następuje:

§ 4 ust. 1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

ust. 2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

ust. 3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

ust. 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Jak już wskazano powyżej zabudowa znajdująca się od strony ul. Śniadeckich położona jest względem drogi publicznej, w taki sposób, że tworzy uskok. Budynek Collegium Chemicum położony jest w odległości ok. 0,5m od frontowej granicy działki. Natomiast budynek Collegium Anatomicum znajduje się w odległości ok. 10,5m od frontowej granicy działki z drogą publiczną. W zastanej sytuacji brak jest możliwości ustalenia linii zabudowy zgodnie z §4 ust. 1. Nie ma także zastosowania przepis §4 ust. 2.

Stąd obowiązującą linią zabudowy w przedmiotowej sprawie ustala się zgodnie z ust. 3, jako przedłużenie linii zabudowy budynku znajdującego się w większej odległości od pasa drogowego. Na takim samym stanowisku stoi także Miejski Konserwator Zabytków, który w opinii z dnia 5.05.2016r. wskazał, że nowa zabudowa winna zostać usytuowana w linii zabudowy budynku Collegium Anatomicum.

Dodatkowo w sprawie rozpatrzono możliwość wprowadzania ograniczeń dla budowy budynku od strony ul. Świąteczkiego. Uwzględniając cechy zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, na załączniku graficznym wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy na przedłużeniu elewacji frontowej budynku położonego przy ul. Świąteczkiego 4. Linia ta ogranicza maksymalny zasięg budowy od strony ulicy Świąteczkiego. Ostatecznie jednak o lokalizacji zabudowy (odległości od granicy) od strony tej ulicy przesądzi uzgodnienie koncepcji z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Samo pojęcie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy jako i np. obowiązującej linii zabudowy zostało zdefiniowane w polskiej Normie PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r. przywołanej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – "część graficzną analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 sporządza się z uwzględnieniem nazewnictwa i oznaczeń graficznych stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy". W opisanym kontekście wyznaczenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w ocenie osoby sporządzającej analizę

Reasumując dowiedziono, iż zamierzenie spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego, dla zamierzenia ustalono wymagania na następujących zasadach:

- funkcję jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami występującej na terenie analizowanym;
- linię zabudowy zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia;
- szerokość elewacji frontowej zgodnie z §6 ust. 1 ww. rozporządzenia (z uwzględnieniem tolerancji 20%);
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki zgodnie z §7.1 ww. rozporządzenia;
- geometrię dachu zgodnie z §8 ww. rozporządzenia.

W niniejszym postępowaniu rozstrzygnięto wyłącznie o potencjalnej lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Podane wartości są wartościami maksymalnymi, które przy uwzględnieniu wymogów określonych w decyzji oraz przepisów prawa, ze szczególnym uwzględnieniem spraw związanych z zacienianiem i przesłanianiem budynków, mogą ulec zmniejszeniu. Konkretyzacja zapisów decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem prawa sąsiedzkiego, o którym mowa w art. 5 ust.1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, następuje na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W ramach prowadzonego postępowania administracyjnego tut. organ wystąpił do właściwych w przedmiotowej sprawie organów z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy. Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 60 ust.1 w związku z art. 53 ust. 4 i 5 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu i spełnia wymagania dobrego sąsiedztwa.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej a istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia budowlanego.

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, wykonano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek stwierdzono, że spełnione są przesłanki ustalenia warunków zabudowy określone w art. 61 ust.1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy należało orzec jak w sentencji stan faktyczny

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Katarzyna Podlewska
KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI III

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Informacje dodatkowe

1. Składając wniosek o pozwolenie na budowę/zgłoszenie:
 - 1) Obiekty należy zlokalizować i zaprojektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - 2) Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
 - 3) Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę składa się na formularzu, dostępnym w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania. Załączniki, które należy przedłożyć wraz z wnioskiem zostały wymienione w art. 33 ust. 2 oraz 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
 - 4) W przypadku elementów sieciowych, projektowanych dla inwestycji, winny one być uzgodnione branżowo oraz przez Dział Narady Koordynacyjnej przy Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ”, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.
2. Odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obliuguje inwestora lub wykonawcę robót do wypełnienia warunków określonych w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Istnieje obowiązek przestrzegania praw autorskich, wynikających z ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, w szczególności przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie obiektu budowlanego.

Załączniki:

1. wyniki analizy w formie pisemnej
załączniki graficzne do decyzji:
2. wyniki analizy
3. warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują strony:

1. Wnioskodawca
2. Strony (rozdzielnik w aktach sprawy)
3. aa

Do wiadomości:

Zainteresowani (rozdzielnik w aktach sprawy)

WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
URZĘDU MIASTA POZNANIA
Dokonano zapłaty opłaty skarbowej za: dokonanie
czynności urzędowej / ~~wydanie zaświadczenia / wydanie~~
~~złożenie pełnomocnictwa~~ syg. akt. UA-III-U08.6730.343.W16
w wysokości 107 PLN data wpłaty 22.08.16
słownie: Sto i siedem dolarów
PKO Bank Polski S.A. 94 1020 4027 0000 1602 1262 0763
Anna Pruszyńska
(imię, nazwisko i stanowisko służbowe pracownika) 27

Projekt decyzji przygotował:
mgr inż. arch. Katarzyna Podlewska
WP - 0754

Sprawę prowadzi
Anna Pruszyńska
Główny specjalista
tel. 61- 878-4726

CZĘŚĆ TEKSTOWA**WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY**

I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, sporządzonej zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015.199 - tekst jednolity ze zm.)

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI**NR 1**

Dotyczy wniosku z 22 marca 2016 r. FSMNW Poznań sp. z o.o.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, planowanej do realizacji na działce ewid. nr 34/8, ark. 08, obręb Łazarz, położonej przy ul. Śniadeckich i Święcickiego w Poznaniu.

I. OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany **wyznaczono w promieniu 217,5 m od granic terenu objętego wnioskiem** zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, z 2003r., poz. 1588). Działka posiada dwa fronty (od ul. Śniadeckich i od ul. Święcickiego). Promień, jaki ustalono do sporządzenia analizy urbanistycznej, jest to odległość równa trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu (3 x 72,5 m) wyznaczona od dłuższej granicy działki, od strony ul. Śniadeckich. Pozwala ona objąć teren tworzący urbanistyczną całość obejmujący:

- działki położone przy ul. Głogowskiej 10/ ul. Grunwaldzka z budynkami Międzynarodowych Targów Poznańskich;
- działki położone przy ul. Bukowskiej 16, ul. Grunwaldzkiej nr 1, 3, 6, 16a, 16/18 z budynkami usługowymi (szkoła, energetyka, szpital, straż pożarna);
- działki położone przy ul. Matejki nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, ul. Grunwaldzkiej 20a, ul. Stolarskiej 1, 2, 7 z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami w parterach i budynkiem kościoła;
- działki położone przy ul. Śniadeckich nr 4, 6, 40, 42, 48/50, 52, 54/58, 60 z zabudową mieszkaniową oraz usługową;
- działki położone przy ul. Konopnickiej nr 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 i ul. Orzeszkowej nr 16a i 18 z budynkami mieszkalnymi.

W analizie ujęto te nieruchomości, które wraz z budynkami znalazły się w promieniu wyznaczonym w odległości 217,5m od linii rozgraniczających teren inwestycji. W przypadku posesji, które w całości nie znalazły się w granicach, uwzględniono powierzchnie zabudowy i wskaźniki zabudowy dla całej działki.

II. ROZSTRZYGNIECIE W OPARCIU O ANALIZĘ FUNKCJI I CECH ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano potencjalną możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu **w oparciu o następujące przepisy** rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1) W zakresie wymagań art. 61 ust 1 pkt 1 wykazano kolejno co następuje:

- dot. FUNKCJI

Planowana inwestycja kontynuuje i uzupełnia funkcję mieszkalną z usługami występującą w obszarze analizowanym;

- dot. OBOWIĄZUJĄCEJ LINII NOWEJ ZABUDOWY

Istnieje możliwość ustalenia linii zabudowy zgodnie z § 4.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1588);

- dot. WSKAŹNIKA WIELKOŚCI POWIERZCHNI NOWEJ ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI

Istnieje możliwość ustalenia wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki zgodnie z § 5.1 ww. rozporządzenia;

- dot. SZEROKOŚCI ELEWACJI FRONTOWEJ

Istnieje możliwość ustalenia szerokości elewacji frontowej zgodnie z § 6.1 ww. rozporządzenia;

- dot. WYSOKOŚCI GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, JEJ GZYMSU LUB ATTYKI

Istnieje możliwość ustalenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki zgodnie z § 7.1 ww. rozporządzenia;

- dot. GEOMETRII DACHU

Istnieje możliwość ustalenia geometrii dachu zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia.

- dot. SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Inwestycja kontynuuje sposób zagospodarowania terenu.

W zakresie wymagań art. 61 ust 1 pkt 2-5 wykazano kolejno co następuje:

- teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do ul. Śniadeckich i ul. Święckiego;
- istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

3) W zakresie wymagań art. 61 ust 2-5 wykazano kolejno co następuje:

- art. 61 ust 2- nie dotyczy
- art. 61 ust 3- nie dotyczy
- art. 61 ust 4- nie dotyczy
- art. 61 ust 5- nie dotyczy (ewentualnie konieczność przedłożenia umowy)

Szczegółowy wykaz nieruchomości wraz z podaniem podstawowych wskaźników zabudowy, na podstawie których zapadło rozstrzygnięcie, wykazano w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej integralną część akt sprawy.

Sposób rozstrzygnięcia szczegółowo wyjaśniono w treści projektu decyzji i decyzji.

Wyniki sporządziła:

mgr inż. arch. Katarzyna Podlewska

WP – 0754

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Katarzyna Podlewska podpis
KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI III