

POZnań*

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Poznań, 25.11.2024 r.

Numer sprawy: UA-I.6730.662.2024

DECYZJA NR 516 /2024
O WARUNKACH ZABUDOWY

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

Fundacji Pomocy Wzajemnej „BARKA”
ul. św. Wincentego 6/9
61-003 Poznań

z dnia 01.08.2024 r.

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej jako „budowa budynku Centrum Integracji Międzykulturowej”, przewidzianej do realizacji na działkach nr 6/1 cz., 7/1, 8/1, ark. 06, obręb Śródka, położonych w Poznaniu przy ul. św. Wincentego 6

ustalam,

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego, przewidzianej do realizacji na terenie działek nr 6/1 (część), 7/1, 8/1, ark. 06, obręb Śródka, położonych przy ul. św. Wincentego w Poznaniu.

I. Rodzaj inwestycji
budowa budynku usługowego.

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 (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji):
 - a) w odległości 5,5 m od frontowej granicy terenu inwestycji.
- 2) Maksymalna intensywność zabudowy: ustala się 0,43.
- 3) Nadziemna intensywność zabudowy: ustala się 0,03 – 0,38.
- 4) Udział powierzchni zabudowy: ustala się maks. 25,5 % (łącznie dla istniejącej i planowanej zabudowy) powierzchni terenu objętego wnioskiem.
- 5) Szerokość elewacji frontowej: ustala się maks. 34 m.

- 6) **Wysokość zabudowy:** ustala się maks. 12 m do najwyższego punktu dachu.
- 7) **Geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych):** ustala się dach skośny dwuspadowy o kalenicy równoległej do pasa drogowego ul. Ks. Z. Bernata o spadku 30° - 40°, dopuszcza się elementy dachu płaskiego o spadku do 12°.
- 8) **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** ustala się 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem.
- 9) **Minimalna liczba miejsc do parkowania:** pełne potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć na terenie objętym wnioskiem w ilości:
- dla obiektów dla których dojścia pomiędzy wejściem do budynku a przystankami tramwajowymi nie przekracza 500 m
 - a) dla samochodów:
 - dla funkcji usługowej - min. 10 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - dla hotelu - min. 1 miejsce postojowe na 10 łóżek,
 - dla biura - min. 10 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - dla obiektów gastronomicznych o pow. większej niż 100 m² - min. 10 miejsc postojowych na 100 miejsc;
 - b) dla rowerów:
 - dla funkcji usługowej - min. 6 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - dla hotelu min. - 1 miejsce postojowe na 10 łóżek,
 - dla biura - min. 5 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - dla obiektów gastronomicznych o pow. większej niż 100 m² - min. 5 miejsc postojowych na 100 miejsc.
 - c) Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych oraz technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne w tym powierzchnię garażową. Liczbę miejsc należy przeliczać proporcjonalnie do powierzchni budynku.
 - d) Określone wymagania nie uwzględniają liczby miejsc postojowych wynikających z przepisów określonych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Inne uwarunkowania:

- 1) Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej / podziemnych.

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

1. Przedmiotowa inwestycja **nie 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. W odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską ustala się następujące warunki dla przedmiotowej inwestycji (w nawiązaniu do pisma Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu znak MKZ-X.6730.85.2024.F z dnia 29.08.2024 r.):
 - 1) Powyższe działki znajdują się na terenie zespołów urbanistyczno-architektonicznych kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego

- Poznania wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 06.10.1982 r.
- 2) Na przedmiotowym terenie nie występują znane dotychczas stanowiska archeologiczne. W rejonie ww. działek znajdowały się elementy nowożytnych fortyfikacji pruskich, całkowicie rozebranych do czasów obecnych. Teren ten był w przeszłości podmokły, bagienny, nie sprzyjał osadnictwu pradziejowemu czy średniowiecznemu. W przypadku podjęcia realizacji inwestycji na tym obszarze **inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia inwestycji w celu dokonania przez pracowników biura lustracji wykopów.**
 - 3) W razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy, zgodnie z art. 32, 33 Ustawy o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami, zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków, Plac Kolegiacki 17 w Poznaniu.
 - 4) Projektowany budynek o cechach architektury współczesnej powinien gabarytami nawiązywać do powstałych w ostatnich latach budynków realizowanych na rzecz Fundacji Pomocy Wzajemnej „BARKA”.
 - 5) Prace ziemne w zasięgu systemu korzeniowego należy prowadzić jedynie w minimalnym zakresie i czasie niezbędnym do wykonania poszczególnych etapów robót, natychmiast po ich zakończeniu wykop przy drzewach należy uzupełnić ziemią urodzajną. Drzewa na czas prowadzenia prac powinny zostać należycie zabezpieczone, należy wygrodzić strefy wolne od poruszania się ciężkiego sprzętu oraz od składowania materiałów budowlanych, nie dopuszcza się do składowania ich pod drzewami, w tym ziemi pochodzącej z wykopów, kostek brukowych, rur itp. Drzewa w obrębie prowadzonych prac (tj. w odległości do 3 m) należy podlać po zakończeniu prac.
 - 6) Należy zachować i zabezpieczyć istniejący drzewostan (pnie i korony) wraz z systemem korzeniowym, przed uszkodzeniem w trakcie prowadzenia prac w sąsiedztwie drzew.
 - 7) Na planowane prace należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie, jeszcze przed wystąpieniem z wnioskiem o udzielenie pozwolenia budowlanego.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Dostęp do drogi publicznej

pośredni - do ul. ks. Zdzisława Bernata – poprzez działkę nr 2/7, ark. 06, obręb Śródka – powierzoną w administrację Zarządowi Dróg Miejskich w Poznaniu oraz poprzez działkę nr 2/3, ark. 06, obręb Śródka (własność wnioskodawcy).

1.1. Obsługa komunikacyjna

Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu nr ZDM-IPO.481.280.2024.7 z dnia 26.08.2024 r. obsługa komunikacyjna działek nr 6/1cz., 7/1, 8/1, arkusz 06, obręb Śródka, winna odbywać się jednym istniejącym zjazdem z ul. ks. Zdzisława Bernata (drogi publicznej) poprzez działkę nr 2/7, arkusz 06, obręb 04 – powierzoną w administrację ZDM pismem Nr GN.XXII/72247-50/09 z dnia 02.09.2009 r. oraz poprzez działkę nr 2/3, arkusz 06, obręb 04 – nie będącą w administracji ZDM, za zgodą jej właściciela / zarządcy lub na podstawie ustanowionej notarialnie służebności gruntowej przejazdu / przechodu, z równoczesną likwidacją istniejącego zjazdu z ul. Bernata w rejonie skrzyżowania z ul. św. Wincentego.

Projekt drogowy likwidacji zjazdu z ul. ks. Zdzisława Bernata w rejonie skrzyżowania z ul. św. Wincentego i realizacja w tym miejscu ciągu pieszego, opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, normami i wytycznymi oraz zasadami wiedzy technicznej, wymaga oddzielnego uzgodnienia z ZDM przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę inwestycji nie drogowej. Realizacja ww. robót drogowych należy w całości do wnioskodawcy / inwestora planowanej zabudowy i musi być wykonana przed oddaniem jej do użytkowania. Z uwagi na charakter planowanej

inwestycji niedrogowej oraz zgodnie z zarządzeniem Nr 103/2024/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 01.02.2024 r., wnioskodawca / inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy lecz przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, winien wystąpić odrębnie do Zespołu ds. partycypacji mieszczącego się w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania (gn@um.poznan.pl) w celu określenia ewentualnej partycypacji wnioskodawcy / inwestora w układzie drogowym. Konieczność zawarcia umowy zgodnie z art.16 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (lub brak konieczności jej zawierania), którą należy zawrzeć z ZDM przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, będzie wynikała z analizy i oceny materiałów wymaganych przez Zespół ds. partycypacji. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę wnioskodawca / inwestor winien uzyskać stanowisko Zespołu ds. partycypacji.

Równocześnie zaznaczamy, że zniszczenia w czasie realizacji ww. inwestycji niedrogowej nawierzchni utwardzonych ulicy ks. Zdzisława Bernata oraz innych dróg, którymi będzie odbywała się obsługa komunikacyjna placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem wnioskodawcy / inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy przed zakończeniem planowanej inwestycji i oddaniem jej do użytkowania. Zakres odtworzenia nawierzchni utwardzonych należy wyprzedzająco uzgodnić z ZDM, ale już teraz zaznaczamy, że w przypadku znacznego zniszczenia nawierzchni utwardzonych będziemy domagać się ich odtworzenia na całej obecnej szerokości i długości wskazanej przez ZDM.

Wnioskodawca / inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych, związanych z realizacją ww. inwestycji niedrogowej utwardzonych nawierzchni sąsiednich jezdni i / lub chodników (w tym ulic, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy) w należyłym stanie technicznym i czystości.

Równocześnie już teraz zaznaczamy, że nie wyrażamy zgody na wyznaczanie miejsc do parkowania koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach przyległych dróg administrowanych przez ZDM.

Ponadto, z uwagi na bliskie sąsiedztwo szlaku kolejowego PKP, drogi głównej ruchu przyspieszonego (ul. Prymasa Augusta Hłonda), w przypadku dopuszczenia do realizacji zabudowy winna ona posiadać odpowiednie konstrukcje i zabezpieczenia niwelujące niekorzystne oddziaływania ww. tras komunikacyjnych (hałas, spaliny, kurz, drgania) oraz uwzględnione zastosowanie przegród zewnętrznych w postaci okien o wysokiej izolacyjności akustycznej w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

Już teraz informujemy, że warunki obsługi komunikacyjnej jakie wnioskodawca / inwestor musi spełnić przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę to:

1. uzyskanie protokołu z Zespołu ds. Partycypacji;
2. w przypadku gdy wymagana będzie partycypacja rzeczowa konieczne będzie opracowanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, normami i wytycznymi oraz zasadami wiedzy technicznej, szczegółowego projektu koncepcyjnego budowy /przebudowy/ rozbudowy układu drogowego oraz uzgodnienie go z ZDM;

Na realizację ewentualnej inwestycji drogowej należy wystąpić (wyprzedzająco przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla inwestycji niedrogowej, ale po uzyskaniu protokołu z Zespołu ds. Partycypacji, uzgodnieniu projektu koncepcyjnego) do ZDM w celu zawarcia umowy zgodnie z art. 16 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

W przypadku gdy wymagana będzie partycypacja finansowa w zadaniach realizowanych przez miasto Poznań, wnioskodawca / inwestor winien wystąpić do WGN w celu zawarcia umowy finansowej.

3. uzgodnienie trasy obsługi placu budowy (załącznik graficzny ze wskazaniem):
 - a) Granice Miasta – teren Inwestora,
 - b) Teren Inwestora – granice Miasta.

W przypadku istnienia/ wprowadzenia tymczasowej lub docelowej organizacji ruchu z uwzględnieniem znaku B-5 należy wystąpić do ZDM o formalne zezwolenie i zgodę na Warunki wjazdu w ulicę oznaczoną znakiem B-5 (zakaz wjazdu pojazdów o masie całkowitej większej niż dopuszczają znaki):

<https://bip.poznan.pl/bip/sprawy/wydzialy/zarzad-drog-miejskich,33/warunki-wjazdu-w-uliceoznaczona-znakiem-b5-zakaz-wjazdu-pojazdow-o-masie-calkowitej-wiekszej-niz-dopuszczajaznaki,12517/>

Wnioskodawca / inwestor zobowiązany jest do złożenia w ZDM oświadczenia dotyczącego odtworzenia infrastruktury drogowej po trasie obsługi placu budowy (podpisuje wnioskodawca/ inwestor) wraz z dokumentacją fotograficzną obrazującą aktualny stan nawierzchni jezdni.

2. **Zasilanie w energię elektryczną**

jest wystarczające – zgodnie z opinią Enea Operator sp. z o.o. nr ZD/6346/2024 z dnia 25.04.2024 r.

3. **Zaopatrzenie w wodę**

jest wystarczające – zgodnie z opinią Aquanet S.A. nr DW/IBM/959/49905/2024 z dnia 15.05.2024 r.

4. **Odprowadzanie ścieków bytowych**

jest wystarczające – zgodnie z opinią Aquanet S.A. nr DW/IBM/959/49905/2024 z dnia 15.05.2024 r. (uzupełnioną opinią nr DW/IBM/959/61274/2024 z dnia 14.06.2024 r.).

5. **Zaopatrzenie w ciepło**

indywidualne źródło ciepła.

6. **Inne media**

nie dotyczy.

7. **Gospodarowanie odpadami**

Gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującym aktem prawa miejscowego tj. Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania przyjętym Uchwałą Nr LII/968/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 28 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2023 r. poz. 12094).

8. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**

na teren objęty wnioskiem – jest wystarczające.

Ze względu na obowiązujące dokumenty:

- Uchwała nr X/144/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 16 kwietnia 2019 r. - Plan Adaptacji do Zmian Klimatu Miasta Poznania do roku 2030,
- Zarządzenie nr 321/2024/P Prezydenta miasta Poznania z dnia 20 marca 2024 r. w sprawie przyjęcia „Standardów Retencji dla Miasta Poznania”,

w projekcie dla przedmiotowej inwestycji należy przewidzieć odpowiednie rozwiązania zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Przedmiotowe rozwiązania powinny zostać wykonane zgodnie ze Standardami Retencji dla miasta Poznania.

W przypadku zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury polegającej na odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do gruntu, należy zgodnie z art. 409 ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy Prawo Wodne wyszczególnić rodzaj i zasięg oddziaływania zamierzonego korzystania z wód lub planowanych do wykonania urządzeń wodnych.

Zgodnie z § 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Za zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie odpowiada inwestor. Ze względu na losowy i nieprzewidywalny charakter opadów projektant (inwestor, zarządca) ponosi pełną odpowiedzialność za odprowadzenie wody opadowej w grunty sąsiednie, wynikającą z niewłaściwego zaprojektowania, wykonania, eksploatacji bądź niesprawności systemów retencyjnych w obrębie działki.

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.
3. Należy zapewnić ochronę osób trzecich przed:
 - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

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 (w szczególności należy uwzględnić opinię Veolia Energia Poznań S.A. nr HRSR/LG-0360/2024 z dnia 03.06.2024 r.).
2. Zgodnie z pismem Wydziału Klimatu i Środowiska Urzędu Miasta Poznania nr KSR-IV.6131.5.244.2024 z dnia 02.09.2024 r., w przypadku kolizji drzew z planowaną inwestycją w zamian za usuwane drzewa muszą zostać wykonane nasadzenia zastępcze na terenie inwestycji w gruncie rodzimym. W przypadku nasadzeń należy zastosować duże rozrośnięte egzemplarze drzew o naturalnym pokroju korony. Należy również uwzględnić, żeby kompensacja przyrodnicza wykonana była w sposób umożliwiający swobodny rozwój drzew (odpowiednie odległości między nasadzeniami). Zaleca się prowadzić prace na terenie inwestycji zgodnie z pozycją: „Standard ochrony drzew i innych form zieleni w procesie inwestycyjnym” - opracowaną przez Fundację Ekorozwoju i Stowarzyszenie Architektury Krajobrazu. Przedstawiona pozycja stosowana jest podczas prowadzenia inwestycji miejskich, a opisane w niej praktyki pozwalają na skuteczną ochronę zadrzewień.
3. W Poznaniu obowiązuje Uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania. Jest ona aktem prawa miejscowego. Dlatego planowane obiekty małej architektury, tablice reklamowe i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia, niewymagające uzyskania warunków zabudowy, muszą być zgodne z jej ustaleniami.

UZASADNIENIE

stan faktyczny

W dniu 01.08.2024 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej jako „budowa budynku Centrum Integracji Międzykulturowej”, przewidzianej do realizacji na działkach nr 6/1 cz., 7/1, 8/1, ark. 06, obręb Śródka, położonych w Poznaniu przy ul. św. Wincentego 6.

Pismem z dnia 05.08.2024 r. inwestor został wezwany do uzupełnienia braków podania. Wniosek został uzupełniony w dniu 19.08.2024 r.

Zwięzły opis planowanej inwestycji zawiera załącznik nr 2 do decyzji stanowiący część tekstową analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla takiego zakresu inwestycji wszczęto postępowanie administracyjne.

Pismem z dnia 21.08.2024 r. stosownie do wymogów procedury administracyjnej strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach. Za strony postępowania uznano właścicieli działek objętych wnioskiem oraz działek graniczących z terenem na którym przewidziano inwestycję.

W toku postępowania administracyjnego wystąpiono do właściwych w przedmiotowej sprawie jednostek z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy, tj. do Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Do Wydziału Klimatu i Środowiska Urzędu Miasta Poznania wystąpiono z prośbą o zajęcie stanowiska w kwestii ochrony istniejącej zieleni. Ponadto zwrócono się o informację do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu w sprawie opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon Ostrowa Tumskiego" w Poznaniu - część północna B.

O toczącym się postępowaniu poinformowano PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu. Jednocześnie wezwano wnioskodawcę do przedłożenia aktualnej opinii potwierdzającej zapewnienie dostępu inwestycji do infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą.

W dniu 26.08.2024 r. Zarząd Dróg Miejskich uzgodnił inwestycję pod względem obsługi komunikacyjnej.

Pismem z dnia 26.08.2024 r. Miejska Pracownia Urbanistyczna przedstawiła informację dotyczącą opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dalszej kolejności wskazania konserwatorskie przedstawił Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu (pismo z dnia 29.08.2024 r.).

W dniu 02.09.2024 r. Inwestor przedłożył opinię Veolia Energia Poznań S.A. zgodnie z którą nie jest możliwe zaopatrzenie budynku w energię ciepłą (na podstawie wyjaśnień z dnia 28.10.2024 r. dla planowanej inwestycji przewiduje się ogrzewanie ekologiczne).

Pismem z dnia 25.04.2024 r. stanowisko w sprawie ochrony istniejącej zieleni zajął Wydział Klimatu i Środowiska.

W sprawie uwzględniono również stanowisko Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu uzyskane w sprawie nr UA-I.6730.218.2024, zgodnie z którym projekt decyzji dla planowanego zamierzenia nie wymaga uzgodnienia z Dyrektorem RZGW.

Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu dla inwestycji powinno nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jak stanowi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie takiej decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa);
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych

planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Narzędziem służącym do stwierdzenia, czy w danym przypadku zachodzą warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w ust. 5a. Przepis ten stanowi, że w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Analizując funkcję oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę:

- linię zabudowy (§ 3),
- maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy (§ 4),
- udział powierzchni zabudowy (§ 5),
- szerokość elewacji frontowej (§ 6),
- wysokość zabudowy (§ 7),
- geometrię dachu (§ 8),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (§ 9),
- minimalną liczbę miejsc do parkowania (§ 10).

Celem powyższej regulacji jest ochrona ładu przestrzennego, zdefiniowanego w art. 2 pkt 1 ustawy jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Stosownie natomiast do przepisu § 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analiza, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy, zawierająca część tekstową i graficzną, stanowi załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany wyznaczono w promieniu 222 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z ww. przepisem ustawy. Jest to odległość równa trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu od strony ul. ks. Zdzisława Bernata (3 x 74 m), skąd przewidziano wjazd na teren inwestycji. Zabudowa objęta takim promieniem umożliwia przeprowadzenie analizy urbanistycznej i ustalenie warunków i wymagań dla nowej zabudowy. W tak wyznaczonym obszarze znajdują się nieruchomości położone przy ulicach: ks. Zdzisława Bernata, św. Wincentego, Gdańskiej. W analizie ujęto te nieruchomości, które wraz z budynkami znalazły się w promieniu wyznaczonym w odległości 222 m od linii rozgraniczających teren inwestycji.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna. Rozkład przestrzenny funkcji zawiera część graficzna niniejszej analizy. Planowana inwestycja kontynuuje funkcję usługową występującą w obszarze analizowanym. Inwestor złożył wniosek o budowę budynku usługowego. W związku z § 2. ust. 2. ww. rozporządzenia w dalszej analizie pod uwagę wzięto działki zabudowane budynkami usługowymi. Dla tej zabudowy została przeprowadzona szczegółowa analiza w zakresie lokalizacji, parametrów i gabarytów budynków usługowych występujących w obszarze analizowanym. W przypadku posesji, które w całości nie znalazły się

w granicach obszaru analizowanego, uwzględniono powierzchnie zabudowy i wskaźniki zabudowy dla całej działki lub terenu. Ponadto linię zabudowy oraz wysokość zabudowy zbadano na działkach przylegających do terenu inwestycji, położonych po tej samej stronie drogi publicznej. Szczegółowy wykaz nieruchomości znajduje się w poniższym zestawieniu tabelarycznym części tekstowej analizy, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Przy takich uwarunkowaniach przestrzennych rozstrzygnięto w sprawie.

W dalszej kolejności, na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego osoba uprawniona przygotowała projekt decyzji w przedmiocie warunków zabudowy, który zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przedłożony do uzgodnienia Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Poznaniu, Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków w Poznaniu, Prezesowi Urzędu Transportu Kolejowego oraz Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu sp. z o.o.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu postanowieniem z dnia 13 listopada 2024 r. nr NS.9022.1584.2024 uzgodnił projekt decyzji z uwagą: „Planowane zamierzenie inwestycyjne należy realizować w sposób zapewniający spełnienie warunków określonych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.)”. Odnosząc się do uzgodnienia warunków zabudowy należy wskazać, że w treści decyzji (informacje dodatkowe) zawarte są stosowne zapisy dotyczące konieczności spełnienia warunków określonych m.in. w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu nie zajął stanowiska w sprawie (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane).

W dniu 07.11.2024 r. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego poinformował, że na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a i ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, uzgadnia projekty decyzji o warunkach zabudowy, w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie. Wykaz linii kolejowych, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie państwowe, zawarty został w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym. Na podstawie przedłożonej dokumentacji Prezes Urzędu Transportu Kolejowego ustalił, że obszar objęty ww. projektem decyzji nie obejmuje ani nie jest położony w sąsiedztwie linii kolejowej, tym samym Prezes Urzędu Transportu Kolejowego nie jest organem właściwym w sprawie uzgodnienia ww. projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. nie zajęła stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpień o uzgodnienia, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Następnie zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego umożliwiono stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Do dnia sporządzenia niniejszej decyzji nie wpłynęły uwagi ani zastrzeżenia do sprawy, strony nie poinformowały również o zmianie własności i adresów.

stan prawny

W sprawie planowanej lokalizacji inwestycji, gdy zastosowanie mają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono wszystkie aspekty, na podstawie których należało rozstrzygnąć o zasadności ustalenia warunków zabudowy. Przywołany przepis wprowadza zasadę „dobrego sąsiedztwa”, której celem jest dostosowanie planowanej zabudowy 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 dla budowy budynku usługowego, a w przypadku ich potwierdzenia, ustalenie takich wymagań, które zapewnią kontynuację funkcji, parametrów oraz cech zagospodarowania sąsiedniej zabudowy w rejonie ul. św. Wincentego i ul. Ks. Zdzisława Bernata.

Analiza, o jakiej mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma mieć charakter kompleksowy, uwzględniający zarówno ogólny wymiar ład u przestrzennego na danym terenie, jak i pewne szczegóły, które kształtują ten ład. Nie ma żadnych

podstaw do twierdzenia, że chodzi o skrupulatną analizę drobiazgowych danych i ustalanie z dokładnością co do centymetrów wartości poszczególnych wskaźników dopuszczalnej zabudowy. Proces zagospodarowania przestrzeni, jeśli ma uwzględniać również zrównoważony rozwój, nie może być ujmowany statycznie, lecz dynamicznie, oczywiście w określonych granicach.

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. Takie kryteria spełniają działki z wyznaczonego sąsiedztwa z zabudową usługową.

Inwestycja w planowanym kształcie kontynuuje funkcję zabudowy usługową występującą w obszarze analizowanym. Lokalizacja budynku nawiązuje do zabudowy położonej wzdłuż drogi publicznej, której przewidziano dojazd do nieruchomości. Intensywność zabudowy nie przekracza średniej wartości z uwzględnieniem tolerancji do 20% z obszaru analizowanego. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy jest równa najmniejszej wartości z obszaru analizowanego. Z kolei maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie przekracza średniej wartości z obszaru analizowanego z uwzględnieniem tolerancji do 20%. Udział powierzchni zabudowy jest większy od średniej wartości z obszaru analizowanego o 4,5 %. Szerokość elewacji frontowej jest niższa od średniej wartości z obszaru analizowanego z uwzględnieniem tolerancji do 20%. Wysokość projektowanej zabudowy kontynuuje wysokość istniejącego budynku w granicach terenu objętego wnioskiem. Projektowany budynek kontynuuje geometrię dachów skośnych z obszaru analizowanego. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest niższy niż średnia wartość z obszaru analizowanego. Dla planowanej inwestycji ustalono wskaźniki parkingowe zgodnie z Zarządzeniem nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r. w sprawie wykorzystywania przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

Dla terenu objętego wnioskiem obejmującego działki nr 6/1 (część), 7/1 i 8/1 - na dostępnych wzdłuż tej samej drogi publicznej działkach sąsiednich nie występuje żadna zabudowa. Tym samym w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania § 3 ust. 1-2. Linię zabudowy ustalono zgodnie z § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Stanowi ona kontynuację zagospodarowania działek znajdujących po wschodniej stronie ul. ks. Zdzisława Bernata z zabudową zlokalizowaną w odległości 6 m oraz 2 m (z główną bryłą budynku usytuowaną w odległości 6 m).

W zakresie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy ustalono, że średnia z obszaru analizowanego wynosi 21,7%. Planowany wskaźnik na poziomie maks. 25,5 % przekracza wartość średnią o 4,5 %. Tym samym w sprawie przeanalizowano możliwość ustalenia wskaźnika zabudowy zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia. Po realizacji inwestycji, powierzchnia budynku wyniesie maks. 432 m² i nawiąże do powierzchni budynków usługowych zlokalizowanych naprzeciw planowanej inwestycji (przy ul. św. Wincentego 2 – 333 m² i 614 m²). Wnioskowany wskaźnik zabudowy nawiąże również do nieruchomości przy ul. św. Wincentego 10 (36%) i ul. św. Wincentego 12 (33,6%).

W zakresie szerokości elewacji frontowej inwestycja nie przekracza średniej wartości z obszaru analizowanego.

W zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalono, że średnia z obszaru analizowanego wynosi 38 %. Należy zauważyć, iż wartość ta nie jest typowa dla funkcji usługowej na terenach miejskich. Zważywszy na działalność usługową prowadzoną na nieruchomości objętej wnioskiem oraz konieczność zapewnienia miejsc postojowych uznano za zasadne ustalenie niższej od średniej wartości powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do innych działek w obszarze analizowanym – ul. św. Wincentego 10 (23,4 %) i ul. św. Wincentego 12 (27,5 %).

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

- funkcję jako kontynuację zabudowy usługowej występującej w obszarze analizowanym;
- linię zabudowy zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- maksymalną intensywność zabudowy zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia;
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy zgodnie z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia;
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia;
- udział powierzchni zabudowy zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia;

- szerokość elewacji frontowej zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia;
- wysokość zabudowy zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia;
- geometria dachu zgodnie z § 8 ust. 1-2 ww. rozporządzenia;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z § 9 ust. 2 ww. rozporządzenia;
- minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 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 1994 r. – Prawo budowlane, następuje na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nie rozstrzygnięto kwestii sytuowania zabudowy względem granic nieruchomości. Zostanie ona przesądzona na etapie postępowania o pozwolenie na budowę. Należy wskazać, że odległości od granic regulują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które nie są przepisem odrębnym do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, iż teren na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej.

W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy stwierdzono, iż istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy, ustalono również, że teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy, stwierdzono, że inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy, stwierdzono, że zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a i ust. 5 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu postanowieniem z dnia 13 listopada 2024 r. nr NS.9022.1584.2024 uzgodnił projekt decyzji z uwagą: „Planowane zamierzenie inwestycyjne należy realizować w sposób zapewniający spełnienie warunków określonych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.)”.

Decyzja o warunkach zabudowy została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2 i ust. 5 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, którego kompetencje wynikają z porozumienia z dnia 18.11.2003 r. zawartego pomiędzy Wojewodą Wielkopolskim a Prezydentem Miasta Poznania w sprawie powierzenia Miastu Poznań spraw z zakresu właściwości Wielkopolskiego Konserwatora Zabytków – Miejski Konserwator Zabytków nie zajął stanowiska w sprawie (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane).

Dodatkowo decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych z Centralnym Portem Komunikacyjnym sp. z o.o. zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 16 i ust. 5 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. nie zajęła stanowiska w sprawie (zgodnie z art. 53 ust. 5

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane).

W odpowiedzi na wniosek o uzgodnienie projektu decyzji, pismem z dnia 07.11.2024 r. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego poinformował, że na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a i ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, uzgadnia projekty decyzji o warunkach zabudowy, w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie. Wykaz linii kolejowych, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie państwowe, zawarty został w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym. Na podstawie przedłożonej dokumentacji Prezes Urzędu Transportu Kolejowego ustalił, że obszar objęty projektem decyzji nie obejmuje ani nie jest położony w sąsiedztwie linii kolejowej, tym samym Prezes Urzędu Transportu Kolejowego nie jest organem właściwym w sprawie uzgodnienia ww. projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Odstąpiono od uzgadniania niniejszej decyzji w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego z Zarządem Dróg Miejskich w Poznaniu, (na podstawie art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 9 i ust. 5 oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), gdyż, zgodnie z aktualną linią orzecniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego ustaloną w wyroku z dnia 20 czerwca 2007 r. (sygn. II OSK 922/06), dyspozycja zawarta w art. 106 k.p.a. nie ma zastosowania w tych przypadkach, gdy do wydania decyzji w postępowaniu głównym, jak i wydania uzgodnienia uprawnione są jednostki działające w imieniu tego samego organu.

Ustalenie warunków zabudowy uwzględnia zasadę określoną w art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dotyczącą wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy oraz ukształtowania prawa własności jako najszerszego prawa do rzeczy. Dokonując wykładni normy prawnej należy w razie wątpliwości tak interpretować przepisy ustawy, aby uwzględnić swobodę korzystania z rzeczy przez uprawnionego w ustawowych granicach, nie wolno natomiast domniemywać zawężenia jego uprawnień (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 maja 2010 r. II OSK 860/09). Wobec powyższego, ustalono, że spełnione są przesłanki ustalenia warunków zabudowy określone w art. 61 ust. 1 ww. ustawy i 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 orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

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

Pouczenie o prawie do zrzeczenia się odwołania i jego skutkach.

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Pouczenie o prawie do żądania wymierzenia kary pieniężnej

Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2h i 2e w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji – do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wnieśli, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

z up. PREZIDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Beata Bączyk
KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI I

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

(pieczęć okrągła)

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia podania).

Informacje dodatkowe

1. Składając wniosek o pozwolenie na budowę/zgłoszenie:
 - 1) Planowane zamierzenie inwestycyjne należy realizować w sposób zapewniający spełnienie warunków określonych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 2) 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;
 - 3) Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego¹;
 - 4) Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę w formie elektronicznej musi być wygenerowany za pośrednictwem aplikacji rządowej e-Budowictwo, a następnie wysłany za pośrednictwem platformy ePuap. Wniosek w formie papierowej należy złożyć w Biurze Obsługi Klienta WUiA.
 - 5) 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. 28b 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, obliguje 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. ustalenia dla zabudowy w formie graficznej - na mapie zasadniczej w skali 1:500 (pomniejszonej do skali 1:1000)
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa
3. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna na mapie zasadniczej w skali 1:500 (pomniejszonej do skali 1:1000)

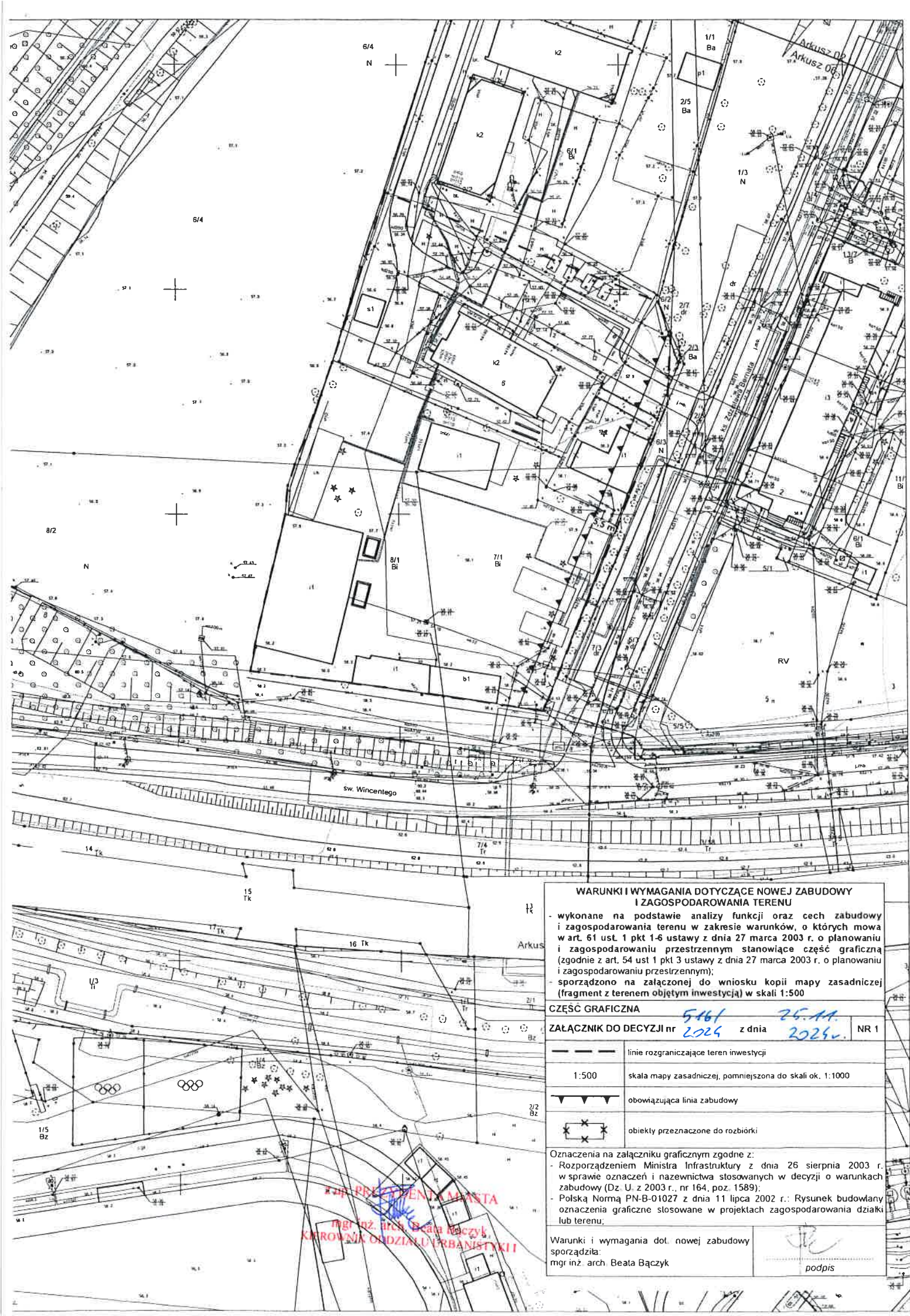
Otrzymują:

1. Pełnomocnik wnioskodawcy
2. Strony (wg rozdzielnika)
3. rejestr
4. aa

Projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
mgr inż. arch. Beata Bączyk

Sprawę prowadzi:
Sławomir Kaczmarek
tel. 61 878 59 24

¹ rozporządzenie uchylone przez nowe rozporządzenie – rozp. Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r., które obowiązuje od 19.09.2020 r.



WARUNKI I WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- wykonane na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące część graficzną (zgodnie z art. 54 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- sporządzono na załączonej do wniosku kopii mapy zasadniczej (fragment z terenem objętym inwestycją) w skali 1:500

CZĘŚĆ GRAFICZNA

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI nr 5461 z dnia 26.11.2024 NR 1

— — — — —	linie rozgraniczające teren inwestycji
1:500	skala mapy zasadniczej, pomniejszona do skali ok. 1:1000
— — — — —	obowiązująca linia zabudowy
✱ ✱ ✱ ✱	obiekty przeznaczone do rozbiórki

Oznaczenia na załączniku graficznym zgodnie z:

- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1589);
- Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.: Rysunek budowlany oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu;

Warunki i wymagania dot. nowej zabudowy
sporządziła:
mgr inż. arch. Beata Bączyk

podpis

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI nr 516 /2024 Z DNIA 25.11.2024 r.

NR 2

CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

sporządzona na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy.

Dotyczy wniosku z 01.08.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji określonej przez inwestora jako: „budowa budynku Centrum Integracji Międzykulturowej”, przewidzianej do realizacji na terenie działek nr 6/1 (część), 7/1, 8/1, ark. 06, obręb Śródka, położonych w Poznaniu przy ul. św. Wincentego 6.

I. Zawartość:

- część tekstowa;
- część graficzna wykonana na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 (pomniejszona do skali ok. 1:1000), zawierająca analizę funkcji i cech zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym.

II. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. Stwierdzono, że mapa zasadnicza obszaru objętego wnioskiem, załączona do wniosku **jest zgodna** ze stanem faktycznym zagospodarowania terenu.
2. Struktura własnościowa: teren objęty wnioskiem stanowi własność: Miasto Poznań, użytkowanie wieczyste: osoba prawna.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania teren, na którym planuje się inwestycję znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **MW/U*** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla których określa się:
 - wiodący kierunek przeznaczenia – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową,
 - uzupełniający kierunek przeznaczenia – tereny sportu i rekreacji, zieleni (np.: parki, skwery), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,
 - wysokość budynków – zabudowę niską, a w przypadku wyznaczenia na etapie sporządzania planu miejscowego terenu o funkcji usługowej, dopuszczenie podwyższenia wysokości dla dominanty w postaci np.: obiektów sakralnych, sportowych, oświatowych;

Inwestycja **jest zgodna** z obowiązującym Studium w zakresie funkcji zabudowy.

4. Teren, na którym planuje się inwestycję **jest objęty** projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rejon Ostrowa Tumskiego" w Poznaniu - część północna B, wywołanym Uchwałą Rady Miasta Poznania nr LXXIV/784/IV/2005 z dnia 12.07.2005 r.
5. Teren **nie jest** objęty ochroną konserwatorską.
6. Oznaczenie użytku gruntowego w ewidencji gruntów i budynków: Bi.
7. Wymagania wynikające z decyzji środowiskowej – nie dotyczy.

III. ZWIĘZŁY OPIS PLANOWANEJ INWESTYCJI

Teren objęty wnioskiem obejmuje działki nr 6/1 (część), 7/1, 8/1, ark. 06, obręb Śródka o łącznej pow. ok. 7302 m². Nieruchomość zabudowana jest budynkami o funkcji usługowej i pomocniczej. Budynki mają od 1 do 2 kondygnacje nadziemnych przy wysokości od 2,5 do 10 m. Powierzchnia zabudowy wynosi 1534 m², co stanowi 21 % powierzchni terenu.

Inwestor planuje budowę budynku usługowego we frontowej części nieruchomości w odległości 5,5 m od granicy działki. Pow. zabudowy projektowanego budynku określono na 431,80 m². Wskaźnik zabudowy działki (przy uwzględnieniu rozbiórki części istniejącej zabudowy) wzrośnie do 25,5 %.

Szerokość elewacji frontowej budynku wyniesie max 34 m; wysokość - max 12 m. Przewidziano dach dwuspadowy o spadku 30° - 40°, zwieńczony kalenicą w formie przewyższenie przekrytego dachem płaskim.

IV. OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

Wskazany we wniosku teren usytuowany jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu rozstrzygnięcia o potencjalnej możliwości ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, organ administracji publicznej przeprowadza analizę stanu prawnego i faktycznego, a także analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek.

Obszar analizowany, zgodnie art. 61 ust. 5a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, nie mniej jednak niż 50 m. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany wyznaczono w promieniu 222 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z ww. przepisem ustawy. Jest to odległość równa trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu od strony ul. Ks. Zdzisława Bernata (3 x 74 m), skąd przewidziano wjazd na teren inwestycji. Zabudowa objęta takim promieniem umożliwia przeprowadzenie analizy urbanistycznej i ustalenie warunków i wymagań dla nowej zabudowy. W tak wyznaczonym obszarze znajdują się nieruchomości położone przy ulicach: Ks. Zdzisława Bernata, Św. Wincentego, Gdańskiej.

W analizie ujęto te nieruchomości, które wraz z budynkami znalazły się w promieniu wyznaczonym w odległości 222 m od linii rozgraniczających teren inwestycji.

V. ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zgodnie z § 2. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

„1. Rozporządzenia nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego.

2. Ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

3. Jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym.

4. Nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia”.

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

1) dot. funkcji

W obszarze objętym analizą, występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (ul. ks. Z. Bernata 4, 10, ul. Bydgoska 4c, ul. Zawady 9) oraz usługowa (ul. św. Wincentego 2, ul. św. Wincentego 10, ul. św. Wincentego 12, ul. Zawady 5, ul. Gdańska 1).

Inwestycja kontynuuje funkcję usługową.

Inwestor złożył wniosek o budowę budynku usługowego. W związku z § 2. ust. 2 ww. rozporządzenia, w dalszej analizie pod uwagę wzięto działki zabudowane budynkami usługowymi.

Dla tej zabudowy zostanie przeprowadzona szczegółowa analiza w zakresie lokalizacji, parametrów i gabarytów budynków występujących w obszarze analizowanym. W przypadku posesji, które w całości nie znalazły się w granicach obszaru analizowanego, uwzględniono powierzchnie zabudowy i wskaźniki zabudowy dla całej działki lub terenu. **Ponadto linię zabudowy oraz wysokość zabudowy zbadano na działkach przylegających do terenu inwestycji, położonych po tej samej stronie drogi publicznej.** Szczegółowy wykaz nieruchomości znajduje się w poniższym zestawieniu tabelarycznym.

2) dot. linii zabudowy

Dla terenu objętego wnioskiem (z dostępem do drogi publicznej z ul. ks. Zdzisława Bernata) obejmującego działki 6/1 (część), 7/1 i 8/1 – na dostępnych wzdłuż tej samej drogi publicznej działkach sąsiednich nie występuje żadna zabudowa.

Po przeciwnej stronie ul. ks. Zdzisława Bernata zabudowa jest zlokalizowana w odległości 2 m i 6 m od drogi.

3) dot. maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy

Wartości wskaźnika intensywności zabudowy kształtują się w przedziale od 0,03 (ul. Gdańska 1) do 0,8 (ul. św. Wincentego 12), zaś średnia wartość wynosi 0,4. Przy uwzględnieniu tolerancji do 20% równej $\pm 0,08$ górna wartość wynosi 0,48.

Wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy kształtują się w przedziale od 0,03 (ul. Gdańska 1) do 0,6 (ul. św. Wincentego 12), zaś średnia wartość wynosi 0,35. Przy uwzględnieniu tolerancji do 20% równej $\pm 0,07$ górna wartość wynosi 0,42.

4) dot. udziału powierzchni zabudowy

W obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki osiąga wartości od 1,7% (ul. Gdańska 1) do 36% (ul. św. Wincentego 12), zaś średnia wynosi 21,7%.

5) dot. szerokości elewacji frontowej

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowej osiągają wartości od 13 m (ul. Zawady 5) do 128 m (ul. św. Wincentego 10), zaś średnia wartość wynosi 58,8 m.

6) dot. wysokości zabudowy

Dla terenu objętego wnioskiem (z dostępem do drogi publicznej z ul. ks. Zdzisława Bernata) obejmującego działki 6/1 (część), 7/1 i 8/1 – na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich nie występuje żadna zabudowa. W granicach terenu objętego wnioskiem zlokalizowany jest budynek usługowy o wysokości 12 m.

Po przeciwnej stronie ul. ks. Zdzisława Bernata (choć z adresem: ul. św. Wincentego 12) zlokalizowana jest zabudowa usługowa o wysokości 12 m. Pozostałe budynki usługowe w obszarze analizowanym posiadają wysokość od 6,3 (ul. Gdańska 1) m do 11 m (ul. św. Wincentego 12).

Pomiarów wysokości (do górnej krawędzi dachu) dokonano w oparciu o Model trójwymiarowy Poznania.

7) dot. **geometrii dachu**

W obszarze analizowanym występują zabudowa z dachami płaskimi oraz dachami skośnymi o kalenicy zwróconej równolegle i prostopadle.

8) dot. **minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej**

W obszarze analizowanym udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi od 13,9% (ul. Zawady 5) do 75% (ul. św. Wincentego 2), przy średniej wynoszącej 38%.

9) **minimalnej liczby miejsc do parkowania**

W Poznaniu kwestie normatywu parkingowego dla samochodów reguluje Zarządzenie nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r. w sprawie wykorzystywania przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

Lp	Adres nieruchomości	Oznaczenie geodezyjne nieruchomości (obręb / arkusz / nr działki)	Funkcja zabudowy	Powierzchnia działki / terenu (m ²)	Powierzchnia zabudowy działki / terenu (m ²)	Udział powierzchni zabudowy (%)	Intensywność zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Powierzchnia biologicznie czynna (m ²)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Szerokość elewacji frontowej (m)	Wysokość zabudowy (m)	Geometria dachu
1	św. Wincentego 2	04/05/12/1 04/05/11/1 04/05/5/1 04/05/5/4 04/05/6/1 04/05/6/3 04/05/11/3 04/05/12/3	U	6624,3	1040,2	15,7	0,3	0,3	4968,2	75,0	55	12	(s/kr)
2	Zawady 5	04/05/14/7	U	1495,6	321,0	21,5	0,4	0,4	208,3	13,9	13	7,5	(s/kp)
3	św. Wincentego 12	04/06/5/11	U	7307,7	2455,5	33,6	0,8	0,6	2010,9	27,5	61	11	(s/kr)
4	św. Wincentego 10	04/06/5/3	U	12222,3	4399,5	36,0	0,4	0,4	2861,8	23,4	128	8,5	(s/kr)
5	Gdańska 1	04/12/1/5 04/12/4/10 04/12/1/4 04/12/2/2	U	29956,9	497,1	1,7	0,03	0,03	15158,1	50,6	37	6,3	(p)
ŚREDNIA						21,7	0,4	0,35	5280,3	38	58,8	-	-

Objaśnienia do tabeli

Średni wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz szerokość elewacji frontowej dla obszaru analizowanego, wyznaczone jako średnia arytmetyczna ze wszystkich działek zabudowanych budynkami z uzupełniającą zabudową o charakterze pomocniczym (budynki gospodarcze, garaże), jakie znalazły się w badanym obszarze.

Nieruchomości składające się z kilku działek geodezyjnych, posiadające ten sam adres policyjny, będące w ujęciu cywilno-prawnym własnością tego samego podmiotu lub stanowiące jednolite zagospodarowanie terenu w ocenie osoby sporządzającej analizę, traktowane są jako jeden teren przy obliczeniu średniej arytmetycznej wymienionych wskaźników.

2. W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-6 wykazano kolejno, co następuje:

- 2) teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ulica ks. Zdzisława Bernata;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

- 1) art. 61 ust. 2 - nie dotyczy;
- 2) art. 61 ust. 3 - nie dotyczy;
- 3) art. 61 ust. 4 - nie dotyczy;
- 4) art. 61 ust. 5 - nie dotyczy.

VI. GŁÓWNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na mapie zasadniczej stanowiącej część graficzną do analizy naniesiono najważniejsze elementy zagospodarowania terenu związane m.in. z istniejącą funkcją oraz parametrami i cechami obiektów położonych w obszarze analizowanym.

Analizę sporządziła:
mgr inż. arch. Beata Bączyk

z up. PREZIDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Beata Bączyk
KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI I