

Numer sprawy: UA-I-U09.6730.162.2016

Poznań, dnia 20.05.2016r.

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI nr ..... z dnia .....****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 (t.j. Dz.U. z 2015, poz.199 ze zm.)

Dotyczy wniosku z dnia 12.02.2016r. (zawieszono go w dniu 13.04.2016r, postanowienie o podjęciu zawieszono postępowania w dniu 11.05.2016r)

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi i jednopoziomowym garażem podziemnym, planowanej do realizacji na terenie działek o nr geod. 33/2 i 34/2 ark. 07, obręb Poznań przy ul. Podgórze 6/7.

**I. Zwięzły opis planowanej inwestycji**

- powierzchnia wnioskowanego terenu  
dz. o nr geod. 342/2– 839m<sup>2</sup> (Bi), dz. o nr geod. 33/2– 299m<sup>2</sup> (Bi),  
- łączna powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 1138m<sup>2</sup>,
- wniosek dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi i jednopoziomowym garażem podziemnym,
- projektowana powierzchnia zabudowy po rozbiórce istniejących budynków wynosi 630m<sup>2</sup>,
- wnioskowany wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 55,3% ,
- wjazd z ul. Podgórze,
- szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku wynosi od strony ul. Podgórze ok. 20m,
- maksymalna wysokość projektowanego budynku mieszkalnego wynosi 16,25m od istniejącego terenu, wysokość do gzymsu 12,77m
- budynek ma mieć 5 kondygnacji nadziemnych, ostatnią kondygnację wycofaną oraz 1 kondygnację podziemną z przeznaczeniem na parking,
- geometra dachu: budynek ma mieć dach płaski z elementami dachu stromego,
- budynek ma być usytuowany w odległości 6,50m od frontowej granicy działki , od strony wjazdu i ok. 4,0m od południowej granicy działki, przy czym obudowane loggie od poziomu przyziemia zmniejszają tę odległość do 2,20m na ponad ¾ szerokości elewacji projektowanego budynku od strony południowej,
- wnioskowana inwestycja ma być obsługiwana z ul. Podgórze.

**II. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany wyznaczono w promieniu 50m 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. z 2003r. Nr 164, poz. 1588). Jest to odległość większa od trzykrotnej szerokości terenu objętego wnioskiem która na szerokości 10m przylega do ul. Podgórze. Zabudowa objęta takim promieniem (50m) jest wystarczająca dla określenia możliwości lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Działki, przez które przebiega granica obszaru analizowanego, w przypadku gdy większa część ich zabudowy znajduje się w jego granicach, uwzględniono w całości. Wyznaczony w ten sposób obszar obejmuje zespół zabudowy, tworzący urbanistyczną całość, który umożliwi przeprowadzenie analizy urbanistycznej i ustalenie warunków

i wymagań dla nowej zabudowy. Zwiększenie obszaru analizowanego nie wniosłoby istotnych dla sprawy faktów i nie wpłynęłoby na wynik ustaleń. Pozostawiono zatem promień obszaru analizowanego, wyznaczając granice tego obszaru jak wyżej.

W tak wyznaczonym obszarze znajdują się:

- działki położone przy ul. Św. Wojciech nr 22/24, 25 27, 28 z zabudową mieszkaniową wielorodzinną usytuowaną w zwartej zabudowie pierzejowej oraz uzupełniającą ją zabudową oficynową, gospodarczą i garażową oraz działki o nr geod. 33/1 i 34/1 położone przy ul. Podórze nr 8, 8a, 8b, na których został zrealizowany na podstawie decyzji pozwolenia na budowę (nr 1523/11 z dnia 12.07.2011r.) budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami .
- działka o nr geod. 42/2 o pow. 7386m<sup>2</sup> , z budynkami o funkcji przemysłowej dostępna od strony ul. Bóżniczej.

Cały analizowany obszar podlega ochronie konserwatorskiej jako zespół urbanistyczno – architektoniczny centrum miasta wpisany do rejestru zabytków pod nr A 231 decyzją z dnia 14.III.1980r.

Mając na uwadze charakter zabudowy, o którą zwrócił się wnioskodawca oraz funkcję zabudowy, jaka występuje w obszarze analizowanym równym minimalnej wielkości (§ 3 ust.2 rozporządzenia), organ nie widzi uzasadnienia dla rozszerzenia granic obszaru analizowanego ponad dopuszczalną wielkość minimalną. Takie zwiększenie obszaru nie wniosłoby dalszych istotnych dla sprawy faktów i co się z tym wiąże nowych ustaleń.

Działka o nr geod. 42/2 z uwagi na odmienny sposób zagospodarowania oraz z uwagi że mniejsza część jej zabudowy znajduje się w zasięgu obszaru analizowanego nie została uwzględniona do ustalenia średnich parametrów : powierzchni zabudowy, % zabudowy działki, funkcji zabudowy, szerokości elewacji frontowej, linii zabudowy i wysokości zabudowy w obszarze analizowanym Do zestawienia powyższych wartości nie zostały ujęte działki niezabudowane znajdujące się w obszarze analizowanym, ponieważ uwzględnienie ich nie miałoby istotnego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy

Cały analizowany obszar podlega ochronie konserwatorskiej jako zespół urbanistyczno – architektoniczny centrum miasta wpisany do rejestru zabytków pod nr A 231 decyzją z dnia 14.III.1980r.

### III. Wnioski

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

- dot. **funkcji**

Na obszarze analizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, uzupełniona usługami, budynkami przemysłowymi oraz garażowymi i gospodarczymi jest objęta ochroną konserwatorską. Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi i jednopoziomowym garażem podziemnym kontynuuje funkcję występującą w analizowanym obszarze.

- dot. **wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki**

W obszarze analizowanym średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi w zaokrągleniu do pełnej liczby 60% i zawiera się w granicach od 29% do 77%.

Projektowany wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 55,3% i nie kontynuuje średniego z obszaru analizowanego.

Obowiązujące przepisy dopuszczają ustalenie innych parametrów na zasadach określonych w § 5.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003 r.), jeżeli wynika to z analizy. Wymaga to jednak uzasadnienia dla większych od średnich wartości. Projektowany wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy jest mniejszy od średniego o ok. 5%. W związku z powyższym uznano, że dla projektowanej inwestycji można ustalić wskaźnik wielkości pow. zabudowy na mak. 56% na podstawie w/w przepisów.

- dot. **wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki**

W wyniku przeprowadzonej analizy wykazano, że w obszarze analizowanym budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane wzdłuż ul. Św. Wojciech występują w formie zwartej zabudowy pierzejowej mają dachy strome i od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych. Ostatnie kondygnacje występują w formie poddaszy użytkowych. Maksymalna wysokość wynosi ok. 17m. Zupełnie inny charakter zabudowy tworzą budynki przemysłowe znajdujące się na działce o nr geod. 42/2 o powierzchni 7386m<sup>2</sup>. Z uwagi na zupełnie odmienny charakter zabudowy, funkcję i parametry budynków nie stanowią one wyznacznika dla planowanej inwestycji.

Ze względu na charakter inwestycji tj: budowę wolnostojącego budynku mieszkalnego z usługami oraz jego lokalizację, szczegółowo odniesiono się do parametrów sąsiedniej zabudowy, która wraz budynkiem objętym wnioskiem znajduje się w tej samej przestrzeni urbanistycznej - przy ul. Podgórze. Jest to teren usytuowany pomiędzy ul. Św. Wojciech a działką o nr geod. 42/2. W najbliższym sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji przy ul. Podgórze 8, 8a, 8b znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny o 4 kondygnacjach nadziemnych i wysokości do kalenicy 16,0m.

Wysokość do gzymsu wynosi ok. 10,5m. Ostatnia kondygnacja tego budynku stanowi poddasze użytkowe.

Wysokość wnioskowanego budynku wynosi 16,25m. Projektowany budynek ma mieć 5 kondygnacji nadziemnych, dach płaski z elementami dachu stromego, przy czym wysokość do gzymsu nad 4 kondygnacją wynosi 12,77m. Parametry wysokościowe wnioskowanej inwestycji przekraczają wysokości budynku znajdującego się w najbliższym sąsiedztwie przy Podgórze 8, 8a, 8b.

Planowana inwestycja wprowadzi kontynuację wysokości budynków z obszaru analizowanego, ale nie kontynuację parametrów wysokościowych budynku znajdującego się przy tej samej ulicy położonego przy ul. Podgórze 8, 8a, 8b.

- dot. **szerokości elewacji frontowej**

W obszarze analizowanym średnia szerokość elewacji frontowej w zaokrągleniu do pełnej liczby wynosi 20m i zawiera się w przedziale od 17 m do 23m.

Szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku wynosi od strony ul. Podgórze ok. 20m.

Zgodnie z §6 pkt. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych, istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20,0%.

Planowana inwestycja kontynuuje średnią szerokość elewacji frontowej budynków z obszaru analizowanego.

- dot. **geometrii dachu:**

W obszarze analizowanym budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane przy ul. Św. Wojciech nr 24, 25, 27, 28 oraz przy ul. Podgórze nr 8, 8a, 9b mają dachy strome, dwuspadowe z kalenicą usytuowaną równoległą do ulicy oraz dachy mansardowe. Ostatnie kondygnacje stanowią poddasza użytkowe. Budynki o funkcji przemysłowej i gospodarczej mają dachy płaskie.

Projektowana inwestycja ma mieć dach płaski z elementami dachu stromego.

Planowana inwestycja nie kontynuuje formy dachów budynków występujących w sąsiedztwie. Zgodnie § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003 r.) geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Przepisy w/w rozporządzenia dopuszczają możliwość ustalenia wymagań dla inwestycji na innych zasadach, jednak dotyczące wyłącznie niektórych parametrów. Brak jest jakichkolwiek wskazań, by odstępstwo obejmowało np. geometrię dachu. Decyduje zasada kontynuacji, o której mowa w art. 61 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### - dot. linii zabudowy

W obszarze objętym szczegółową analizą zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna usytuowana jest we frontowych granicach działek tworząc pierzeje uliczne. W najbliższym sąsiedztwie, przy ul. Podgórze nr 8, 8a i 8b został zrealizowany budynek mieszkalny wielorodzinny o formie budynku wolnostojącego. Znajduje się on w odległości 16,0m od zachodniej granicy działki (od strony wjazdu z ul. Podgórze) i w odległości 12m od południowej strony terenu inwestycji.

Projektowany budynek ma być usytuowany w odległości od 4,25m do 6,50m od zachodniej granicy działki, od strony wjazdu z ul. Podgórze i w odległości od 2,20m do 4,03m od południowej granicy terenu inwestycji.

Planowana inwestycja nie kontynuuje linii zabudowy jaka występuje w obszarze analizowanym.

Zgodnie § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003 r.) obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się:

1. jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.
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.
4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Z uwagi na lokalizację wnioskowanego terenu który znajduje się w innej przestrzeni urbanistycznej niż działki przylegające całą swoją szerokością do ul. Św. Wojciech umożliwiając realizację zabudowy pierzejowej, uznano, że dla wnioskowanej inwestycji rozważono wyznaczenie linii zabudowy - na zasadach określonych w § 7.4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzenie przedmiotowej zabudowy w odległości od 4,25m do 6,50m od frontowej granicy terenu inwestycji i sytuowanie loggi w odległości od 2,20 do do 6,5m od strony wjazdu z ul. Podgórze nie stanowi kontynuacji usytuowania budynków w obszarze analizowanym. Ponadto w/w odległości powodują znaczne przewężenie przestrzeni przy drodze dojazdowej do budynku usytuowanego przy ul. Podgórze nr 8, 8a, 8b, którego odległość od zachodniej granicy działki wynosi 16,0m, a nie 2,20m jak we wniosku. W związku z powyższym uznano, że dla wnioskowanej inwestycji nie można zastosować w/w przepisów i ustalić lokalizację wnioskowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem.

#### - dot. zagospodarowania terenu

Budynki mieszkalne wielorodzinne tworzą zwartą zabudowę usytuowaną w historycznie ukształtowanej przestrzeni. Budynki są zlokalizowane głównie we frontowych częściach działek tworząc pierzeje uliczne. W głębi terenu znajdują się budynki oficynowe, garażowe, gospodarcze i przemysłowe. Na działce położonej przy ul. Podgórze nr 8, 8a i 8b usytuowany jest budynek mieszkalny z usługami o formie zabudowy wolnostojącej. Znajduje się on w podobnej przestrzeni urbanistycznej, pomiędzy ul. Święty Wojciech a działką o nr geod. 42/2, gdzie występują budynki o funkcji przemysłowej i magazynowej. W przedmiotowej sprawie sposób zagospodarowania wnioskowanej działki winien nawiązywać do

zagospodarowania w/w nieruchomości, a forma wnioskowanego budynku winna stanowić kompleksową całość, tak aby zachować elementarne zasady porządku urbanistycznego i zachować standardy architektoniczne wykształconej w tym rejonie zarówno historycznej jak i nowej zabudowy. Dopuszczenie zatem wnioskowanej inwestycji o odmiennej formie dachu, częściowo wysokości budynku oraz jego usytuowania w stosunku do zabudowy sąsiedniej zburzy relacje przestrzenne i zasady zachowania ładu przestrzennego, mające na celu ukształtowanie przestrzeni w taki sposób, by tworzyły harmonijną całość. Stąd należy uznać, że planowana inwestycja nie kontynuuje sposobu zagospodarowania sąsiednich nieruchomości.

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

- teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej: –na zasadach określonych przez Zarząd Dróg Miejskich w opinii z dnia 22.03.2016r, , znak ZP.481.230.1.2016,
- uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną: zgodnie z opinią ENEA Operatorsp. z o. o. z dnia 17.09.2015r. znak ZD/2621/2015,
  - zaopatrzenie w wodę: zgodnie z opinią Aquanet z dnia 28.10.2015 znak DW/IBM/321/57467/2015 IBM/80-1/1258/2015,
  - odprowadzenie ścieków bytowo - zgodnie z opinią Aquanet z dnia 28.10.2015 znak DW/IBM/321/57467/2015 IBM/80-1/1258/2015,
  - odprowadzenie ścieków deszczowych : zgodnie z opinią Aquanet z dnia 28.10.2015 znak DW/IBM/321/57467/2015 IBM/80-1/1258/2015,
  - zaopatrzenie w energię cieplną - zgodnie z opinią Veolii z dnia 15.09.2015r. znak DR/RM/PC-1380/2015,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – nie dotyczy,
- w sprawie mają zastosowania przepisy odrębne – na zasadach określonych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, wnioskowana inwestycja stanowi element zespołu urbanistyczno – architektonicznego centrum miasta Poznania wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 decyzją z dnia 14 marca 1980 roku i zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. u.z 2003r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.)

**3) W zakresie warunków art. 61 ust 2-5 -nie dotyczy.**

**A. GŁÓWNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Na mapie zasadniczej stanowiącej część graficzną do analizy (załącznik nr 3) naniesiono najważniejsze elementy zagospodarowania terenu związane m.in. z istniejącą funkcją oraz parametrami i cechami obiektów położonych w obszarze analizowanym.

przygotowała:  
mgr inż. arch. Dorota Chodnik

  
sporządziła:

mgr inż. arch. Renata Kubiczek –Słomińska





Numer sprawy: UA-I-U09.6730.163.2016

Poznań, dnia 20.06.2016r.

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI nr ..... z dnia .....****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 (t.j. Dz.U. z 2015, poz.199 ze zm.)

Dotyczy wniosku z dnia 12.02.2016r. (zawieszono go w dniu 13.04.2016r, postanowienie o podjęciu zawieszono postępowania w dniu 11.05.2016r)

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z usługami towarzyszącymi i jednopiętrowym garażem podziemnym, planowanej do realizacji na terenie działek o nr geod. 33/2 i 34/2 ark. 07, obręb Poznań przy ul. Podgórze 6/7.

**I. Zwięzły opis planowanej inwestycji**

- powierzchnia wnioskowanego terenu  
dz. o nr geod. 342/2– 839m<sup>2</sup> (Bi), dz. o nr geod. 33/2– 299m<sup>2</sup> (Bi),  
- łączna powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 1138m<sup>2</sup>,
- wniosek dotyczy budowy budynku hotelowego z usługami towarzyszącymi i jednopiętrowym garażem podziemnym,
- projektowana powierzchnia zabudowy po rozbiórce istniejących budynków wynosi 630m<sup>2</sup>,
- wnioskowany wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 55,3% ,
- wjazd z ul. Podgórze,
- szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku wynosi od strony ul. Podgórze ok. 20m,
- maksymalna wysokość projektowanego budynku mieszkalnego wynosi 16,25m od istniejącego terenu, wysokość do gzymsu 12,77m
- budynek ma mieć 5 kondygnacji nadziemnych, ostatnią kondygnację wycofaną oraz 1 kondygnację podziemną z przeznaczeniem na parking,
- geometra dachu: budynek ma mieć dach płaski z elementami dachu stromego,
- budynek ma być usytuowany w odległości 6,50m od frontowej granicy działki , od strony wjazdu i ok. 4,0m od południowej granicy działki, przy czym obudowane loggie od poziomu przyziemia zmniejszają tę odległość do 2,20m na ponad ¾ szerokości elewacji projektowanego budynku od strony południowej,
- wnioskowana inwestycja ma być obsługiwana z ul. Podgórze.

**II. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany wyznaczono w promieniu 50m 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. z 2003r. Nr 164, poz. 1588). Jest to odległość większa od trzykrotnej szerokości terenu objętego wnioskiem która na szerokości 10m przylega do ul. Podgórze. Zabudowa objęta takim promieniem (50m) jest wystarczająca dla określenia możliwości lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Działki, przez które przebiega granica obszaru analizowanego, w przypadku gdy większa część ich zabudowy znajduje się w jego granicach, uwzględniono w całości. Wyznaczony w ten sposób obszar obejmuje zespół zabudowy, tworzący urbanistyczną całość, który umożliwia przeprowadzenie analizy urbanistycznej i ustalenie warunków

i wymagań dla nowej zabudowy. Zwiększenie obszaru analizowanego nie wniosłoby istotnych dla sprawy faktów i nie wpłynęłoby na wynik ustaleń. Pozostawiono zatem promień obszaru analizowanego, wyznaczając granice tego obszaru jak wyżej.

W tak wyznaczonym obszarze znajdują się:

- działki położone przy ul. Św. Wojciech nr 22/24, 25 27, 28 z zabudową mieszkaniową wielorodzinną usytuowaną w zwartej zabudowie pierzejowej oraz uzupełniającą ją zabudową oficynową, gospodarczą i garażową oraz działki o nr geod. 33/1 i 34/1 położone przy ul. Podórze nr 8, 8a, 8b, na których został zrealizowany na podstawie decyzji pozwolenia na budowę (nr 1523/11 z dnia 12.07.2011r.) budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami .

- działka o nr geod. 42/2 o pow. 7386m<sup>2</sup>, z budynkami o funkcji przemysłowej dostępna od strony ul. Bóźniczej.

Cały analizowany obszar podlega ochronie konserwatorskiej jako zespół urbanistyczno – architektoniczny centrum miasta wpisany do rejestru zabytków pod nr A 231 decyzją z dnia 14.III.1980r.

Mając na uwadze charakter zabudowy, o którą zwrócił się wnioskodawca oraz funkcję zabudowy, jaka występuje w obszarze analizowanym równym minimalnej wielkości (§ 3 ust.2 rozporządzenia), organ nie widzi uzasadnienia dla rozszerzenia granic obszaru analizowanego ponad dopuszczalną wielkość minimalną. Takie zwiększenie obszaru nie wniosłoby dalszych istotnych dla sprawy faktów i co się z tym wiąże nowych ustaleń.

Działka o nr geod. 42/2 z uwagi na odmienny sposób zagospodarowania oraz z uwagi że mniejsza część jej zabudowy znajduje się w zasięgu obszaru analizowanego nie została uwzględniona do ustalenia średnich parametrów : powierzchni zabudowy, % zabudowy działki, funkcji zabudowy, szerokości elewacji frontowej, linii zabudowy i wysokości zabudowy w obszarze analizowanym Do zestawienia powyższych wartości nie zostały ujęte działki niezabudowane znajdujące się w obszarze analizowanym, ponieważ uwzględnienie ich nie miałoby istotnego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy

Cały analizowany obszar podlega ochronie konserwatorskiej jako zespół urbanistyczno – architektoniczny centrum miasta wpisany do rejestru zabytków pod nr A 231 decyzją z dnia 14.III.1980r.

### III. Wnioski

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

- dot. **funkcji**

Na obszarze analizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, uzupełniona usługami, budynkami przemysłowymi oraz garażowymi i gospodarczymi jest objęta ochroną konserwatorską.

Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie budynku hotelowego z usługami towarzyszącymi i jednopoziomowym garażem podziemnym stamnowi uzupełnienie funkcji mieszkalnej występującej w analizowanym obszarze.

- dot. **wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki**

W obszarze analizowanym średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi w zaokrągleniu do pełnej liczby 60% i zawiera się w granicach od 29% do 77%.

Projektowany wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 55,3% i nie kontynuuje średniego z obszaru analizowanego.

Obowiązujące przepisy dopuszczają ustalenie innych parametrów na zasadach określonych w § 5.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003 r.), jeżeli wynika to z analizy. Wymaga to jednak uzasadnienia dla większych od średnich wartości. Projektowany wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy jest mniejszy od średniego o ok. 5%. W związku z powyższym uznano, że dla projektowanej inwestycji można ustalić wskaźnik wielkości pow. zabudowy na mak. 56% na podstawie w/w przepisów.



- dot. **wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki**

W wyniku przeprowadzonej analizy wykazano, że w obszarze analizowanym budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane wzdłuż ul. Św. Wojciech występują w formie zwartej zabudowy pierzejowej mają dachy strome i od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych. Ostatnie kondygnacje występują w formie poddaszy użytkowych. Maksymalna wysokość wynosi ok. 17m. Zupełnie inny charakter zabudowy tworzą budynki przemysłowe znajdujące się na działce o nr geod. 42/2 o powierzchni 7386m<sup>2</sup>. Z uwagi na zupełnie odmienny charakter zabudowy, funkcję i parametry budynków nie stanowią one wyznacznika dla planowanej inwestycji.

Ze względu na charakter inwestycji tj: budowę budynku hotelowego z usługami towarzyszącymi oraz jego lokalizację, szczegółowo odniesiono się do parametrów sąsiedniej zabudowy, która wraz budynkiem objętym wnioskiem znajduje się w tej samej przestrzeni urbanistycznej - przy ul. Podgórze. Jest to teren usytuowany pomiędzy ul. Św. Wojciech a działką o nr geod. 42/2. W najbliższym sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji przy ul. Podgórze 8, 8a, 8b znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny o 4 kondygnacjach nadziemnych i wysokości do kalenicy 16,0m.

Wysokość do gzymsu wynosi ok. 10,5m. Ostatnia kondygnacja tego budynku stanowi poddasze użytkowe.

Wysokość wnioskowanego budynku wynosi 16,25m. Projektowany budynek ma mieć 5 kondygnacji nadziemnych, dach płaski z elementami dachu stromego, przy czym wysokość do gzymsu nad 4 kondygnacją wynosi 12,77m. Parametry wysokościowe wnioskowanej inwestycji przekraczają wysokości budynku znajdującego się w najbliższym sąsiedztwie przy Podgórze 8, 8a, 8b.

Planowana inwestycja wprawdzie kontynuuje wysokość budynków z obszaru analizowanego, ale nie kontynuuje parametrów wysokościowych budynku znajdującego się przy tej samej ulicy położonego przy ul. Podgórze 8, 8a, 8b.

- dot. **szerokości elewacji frontowej**

W obszarze analizowanym średnia szerokość elewacji frontowej w zaokrągleniu do pełnej liczby wynosi 20m i zawiera się w przedziale od 17 m do 23m.

Szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku wynosi od strony ul. Podgórze ok. 20m.

Zgodnie z §6 pkt. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych, istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20,0%.

Planowana inwestycja kontynuuje średnią szerokość elewacji frontowej budynków z obszaru analizowanego.

- dot. **geometrii dachu:**

W obszarze analizowanym budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane przy ul. Św. Wojciech nr 24, 25, 27, 28 oraz przy ul. Podgórze nr 8, 8a, 9b mają dachy strome, dwuspadowe z kalenicą usytuowaną równoległe do ulicy oraz dachy mansardowe. Ostatnie kondygnacje stanowią poddasza użytkowe. Budynki o funkcji przemysłowej i gospodarczej mają dachy płaskie.

Projektowana inwestycja ma mieć dach płaski z elementami dachu stromego.

Planowana inwestycja nie kontynuuje formy dachów budynków występujących w sąsiedztwie. Zgodnie § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003 r.), geometrię dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Przepisy w/w rozporządzenia dopuszczają możliwość ustalenia wymagań dla inwestycji na innych zasadach, jednak dotyczące wyłącznie niektórych parametrów. Brak jest jakichkolwiek wskazań, by odstępstwo obejmowało np. geometrię dachu. Decyduje zasada kontynuacji, o której mowa w art. 61 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### - dot. linii zabudowy

W obszarze objętym szczegółową analizą zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna usytuowana jest we frontowych granicach działek tworząc pierzeje uliczne. W najbliższym sąsiedztwie, przy ul. Podgórze nr 8, 8a i 8b został zrealizowany budynek mieszkalny wielorodzinny o formie budynku wolnostojącego. Znajduje się on w odległości 16,0m od zachodniej granicy działki ( od strony wjazdu z ul. Podgórze) i w odległości 12m od południowej strony terenu inwestycji .

Projektowany budynek ma być usytuowany w odległości od 4,25m do 6,50m od zachodniej granicy działki ,od strony wjazdu z ul. Podgórze i w odległości od 2,20m do 4,03m od południowej granicy terenu inwestycji.

Planowana inwestycja nie kontynuuje linii zabudowy jaka występuje w obszarze analizowanym.

Zgodnie § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003 r.) obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się:

1. jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.
3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.
4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Z uwagi na lokalizację wnioskowanego terenu, który znajduje się w innej przestrzeni urbanistycznej niż działki przylegające całą swoją szerokością do ul. Św. Wojciech umożliwiając realizację zabudowy pierzejowej, uznano, że dla wnioskowanej inwestycji rozważono wyznaczenie linii zabudowy - na zasadach określonych w § 7.4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzenie przedmiotowej zabudowy w odległości od 4,25m do 6,50m od frontowej granicy terenu inwestycji i sytuowanie loggi w odległości od 2,20 do do 6,5m od strony wjazdu z ul. Podgórze nie stanowi kontynuacji usytuowania budynków w obszarze analizowanym. Ponadto w/w odległości powodują znaczne przewężenie przestrzeni przy drodze dojazdowej do budynku usytuowanego przy ul. Podgórze nr 8, 8a, 8b, którego odległość od zachodniej granicy działki wynosi 16,0m, a nie 2,20m- jak we wniosku.

W związku z powyższym uznano, że dla wnioskowanej inwestycji nie można zastosować w/w przepisów i ustalić lokalizację wnioskowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem.

#### - dot. zagospodarowania terenu

Budynki mieszkalne wielorodzinne tworzą zwartą zabudowę usytuowaną w historycznie ukształtowanej przestrzeni. Budynki są zlokalizowane głównie we frontowych częściach działek tworząc pierzeje uliczne. W głębi terenu znajdują się budynki oficynowe, garażowe , gospodarcze i przemysłowe. Na działce położonej przy ul. Podgórze nr 8, 8a i 8b usytuowany jest budynek mieszkalny z usługami o formie zabudowy wolnostojącej. Znajduje się on w podobnej przestrzeni urbanistycznej, pomiędzy ul. Święty Wojciech a działką o nr geod. 42/2, gdzie występują budynki o funkcji przemysłowej i magazynowej. W przedmiotowej sprawie sposób zagospodarowania wnioskowanej działki winien nawiązywać do

zagospodarowania w/w nieruchomości, a forma wnioskowanego budynku winna stanowić kompleksową całość, tak aby zachować elementarne zasady porządku urbanistycznego i zachować standardy architektoniczne wykształconej w tym rejonie zarówno historycznej jak i nowej zabudowy. Dopuszczenie zatem wnioskowanej inwestycji o odmiennej formie dachu, częściowo wysokości budynku oraz jego usytuowania w stosunku do zabudowy sąsiedniej zburzy relacje przestrzenne i zasady zachowania ładu przestrzennego, mające na celu ukształtowanie przestrzeni w taki sposób, by tworzyły harmonijną całość. Stąd należy uznać, że planowana inwestycja nie kontynuuje sposobu zagospodarowania sąsiednich nieruchomości.

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

- teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej: –na zasadach określonych przez Zarząd Dróg Miejskich w opinii z dnia 22.03.2016r., znak ZP.481.231.1.2016r.,
- uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną: zgodnie z opinią ENEA Operatorsp. z o. o. z dnia 17.09.2015r. znak ZD/2621/2015,
  - zaopatrzenie w wodę: zgodnie z opinią Aquanet z dnia 28.10.2015 znak DW/IBM/321/57467/2015 IBM/80-1/1258/2015,
  - odprowadzenie ścieków bytowo - zgodnie z opinią Aquanet z dnia 28.10.2015 znak DW/IBM/321/57467/2015 IBM/80-1/1258/2015,
  - odprowadzenie ścieków deszczowych : zgodnie z opinią Aquanet z dnia 28.10.2015 znak DW/IBM/321/57467/2015 IBM/80-1/1258/2015,
  - zaopatrzenie w energię cieplną - zgodnie z opinią Veolii z dnia 15.09.2015r. znak DR/RM/PC-1380/2015,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – nie dotyczy,
- w sprawie mają zastosowania przepisy odrębne – na zasadach określonych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, wnioskowana inwestycja stanowi element zespołu urbanistyczno – architektonicznego centrum miasta Poznania wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 decyzją z dnia 14 marca 1980roku i zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. u.z 2003r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.)

## 3) W zakresie warunków art. 61 ust 2-5 -nie dotyczy.

### A. GŁÓWNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na mapie zasadniczej stanowiącej część graficzną do analizy (załącznik nr 3) naniesiono najważniejsze elementy zagospodarowania terenu związane m.in. z istniejącą funkcją oraz parametrami i cechami obiektów położonych w obszarze analizowanym.

przygotowała:  
mgr inż. arch. Dorota Chodnik

  
sporządziła:

mgr inż. arch. Renata Kubiczek –Słomińska



