

Numer sprawy: UA-IV-U12.6730.1312.2017

Poznań, dnia 05.03.2019 r.



NT-VP  
*[Signature]*

**DECYZJA nr 142/2019  
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 oraz na podstawie art. 546 ust. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (dz. U. z 2017r., poz. 1566 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku

**Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.  
ul. Konfederacka 4; 60-281 Poznań**

z dnia 11.12.2017 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 2 garażami nadziemnymi oraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na terenie działek nr: 1/9, 1/13, 6/2 i 6/4 arkusz 04 obręb Kobylepole; położonych w Poznaniu w rejonie ul. Żelaznej,

**ustalam**

**następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 2 garażami nadziemnymi oraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na terenie działek nr: 1/9, 1/13, 6/2 i 6/4 arkusz 04 obręb Kobylepole; położonych w Poznaniu w rejonie ul. Żelaznej.**

### **I. Rodzaj inwestycji**

Budowa zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 2 garażami nadziemnymi oraz infrastrukturą techniczną

### **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):**

- a) **obowiązująca** – wyznaczona w odległości 18 m od wschodniej granicy działki sąsiedniej nr 1/12, dalej załamana jako maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym;

- b) **maksymalna nieprzekraczalna** – wyznaczona jako przedłużenie wschodniej granicy działki sąsiedniej nr 1/12 na odcinku 90 m, dalej załamana pod kątem prostym do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji;
  - c) **maksymalna nieprzekraczalna** – wyznaczona w odległości 30 m od południowej granicy terenu inwestycji;
  - d) **maksymalna nieprzekraczalna** – wyznaczona w odległości 15 m od północnej granicy działki nr 1/13;
  - e) **maksymalna nieprzekraczalna** – wyznaczona w odległości 4 m od rowu Chartynia;
- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:**
- a) ustala się maksymalnie 25% powierzchni terenu inwestycji;
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 3) **Szerokość elewacji frontowej:**
- a) od strony wszystkich projektowanych dróg wewnętrznych – ustala się szerokość elewacji budynków w przedziale od 10 – 41m;
  - b) dla 2 garaży nadziemnych dopuszcza się zwiększenie tej szerokości do 45m;
- 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
- a) dla budynków mieszkalnych ustala się od 5 do 6 kondygnacji nadziemnych i wysokość w przedziale od 15 m do 21 m od poziomu istniejącego terenu, przy zachowaniu następujących warunków:
    - dla budynków sytuowanych w części północnej oraz wzdłuż rowu Chartynia ustala się 5 kondygnacji nadziemnych i maksymalną wysokość do 17 m od poziomu istniejącego terenu;
    - budynki lub części budynków o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych powinny stanowić nie więcej niż 50% łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków mieszkalnych;
  - b) dla dwóch garaży nadziemnych ustala się wysokość do maks. 5 kondygnacji nadziemnych tj. nie więcej niż 17 m od poziomu istniejącego terenu;
  - c) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 5) **Geometria dachu:** ustala się dachy płaskie

2. Inne uwarunkowania:

- 1) **Liczba i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:** na terenie inwestycji należy zapewnić pełne potrzeby parkingowe w ilości:
- min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
  - dla obiektów gastronomicznych - min. 36 miejsc parkingowych na 100 miejsc;
  - dla biur - min. 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - dla obiektów handlowych - min. 45 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) **Inne:**
- a) w parterach budynków dopuszcza się lokale usługowe (usługi nieuciążliwe);
  - b) w rejonie rowu Chartynia dopuszcza się realizację oczka wodnego;
  - c) w związku z sąsiedztwem lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala przy projektowaniu zespołu budynków należy uwzględnić obowiązujące w tym zakresie przepisy (określone w załączniku do rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 3 listopada 2011 r. w sprawie szpitalnych oddziałów ratunkowych);
  - d) z uwagi na sąsiedztwo istniejącego zakładu produkcyjnego oraz projektowanej III ramy komunikacyjnej – wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji należy w maksymalnym stopniu sytuować pomieszczenia nie wymagające ochrony akustycznej (w tym również garaże nadziemne), natomiast w pomieszczeniach





wymagających ochrony akustycznej należy zapewnić zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwy klimat akustyczny;

- e) na ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy uzyskać zgodę Wydziału Ochrony Środowiska.

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

1. Przedmiotowa inwestycja **jest** przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – decyzja nr WOO-II.420.84.2018.ZP.14 z dnia 11.09.2018 r. (postanowienie o sprostowaniu nr WOO-II.420.84.2018.ZP.17 z dnia 10.12.2018 r.);
3. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000 – **nie dotyczy**
4. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **nie dotyczy**

### IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

#### 1. Obsługa komunikacyjna

zgodnie z opiniami wydanymi przez Zarząd Dróg Miejskich nr ZP.481.1332.1.2017 z dnia 23.03.2018 r. oraz nr ZP.481.1332.2.2017 z dnia 04.10.2018 r. informuje, że obsługa komunikacyjna działek nr 1/9, 1/13, 6/2 i 6/4, ark. 04, obr. Kobylepole, na których planowana jest budowa zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 2 garażami nadziemnymi oraz infrastrukturą techniczną winna odbywać się układem nowoprojektowanych na terenie objętym wnioskiem dróg wewnętrznych, nie planowanych do przejęcia w administrację przez ZDM, włączonych do ul. Żelaznej jednym nowym zjazdem i powiązanych, z uwagi na wielkość planowanej zabudowy i konieczność zapewnienia bezpieczeństwa z ul. Szwajcarską.

Wobec powyższego oraz z uwagi na:

1. ruchotwórczy charakter wnioskowanej inwestycji powodującej znaczny wzrost ruchu kołowego oraz ruchu pieszego,
2. częściowy brak układu drogowego, który jest niezbędny dla zapewnienia poprawnego dojazdu do planowanej inwestycji,

uważamy za konieczne, aby inwestor zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych dokonał własnym kosztem i staraniem:

- budowy drogi wewnętrznej, nie planowanej do przejęcia w administrację ZDM, zlokalizowanej w docelowym pasie drogowym III Ramy Komunikacyjnej, bezpośrednio przy linii rozgraniczającej tereny, na odcinku od terenu inwestycji mieszkaniowej (w rejonie skrzyżowania ulic Szwajcarska-Szwedzka) do połączenia z ul. Szwajcarską; ww. droga winna posiadać na całej długości oprócz jezdni o szerokości min. 5,0 m jednostronny chodnik, zjazd na teren inwestora, a także odwodnienie i oświetlenie;
- przebudowy skrzyżowania skanalizowanego ulic Szwedzka / Szwajcarska w celu włączenia drogi wewnętrznej zlokalizowanej w docelowym pasie drogowym III Ramy Komunikacyjnej.

Powyższy nowy układ drogowy winien być wykonany przed oddaniem do użytku planowanej zabudowy mieszkaniowej.



Projekt drogowy (lub ew. bardzo szczegółowa koncepcja) obejmujący budowę: zjazdu z ul. Żelaznej oraz przebudowę skrzyżowania ulic Szwedzka / Szwajcarska w celu włączenia drogi wewnętrznej, opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 z dnia 2016.01.29) wymaga oddzielnego uzgodnienia z tut. Zarządem przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla inwestycji nie drogowej (lub w przypadku podziału inwestycji niedrogowej na etapy — jej pierwszego etapu).

Równocześnie zaznaczamy, że szczegółowe warunki realizacji ww. inwestycji drogowej, a także nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Poznania nakładów poniesionych na wykonanie inwestycji drogowej zostaną określone w stosownej umowie, którą inwestor jest zobowiązany zawrzeć z ZDM przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla pierwszego budynku z wnioskowanej zabudowy (ale po uzgodnieniu projektu budowlanego lub ew. bardzo szczegółowej koncepcji ww. robót drogowych i uzyskaniu ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji niedrogowej).

Równocześnie informujemy, że Inwestor zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych zobowiązany jest do uzyskania decyzji administracyjnej ZDM na lokalizację i budowę nowego zjazdu z ul. Żelaznej.

Projekt budowlany drogi wewnętrznej na odcinku od terenu inwestycji mieszkaniowej (w rejonie skrzyżowania ulic Szwajcarska-Szwedzka) do połączenia z ul. Szwajcarską, nie planowanej do przejęcia przez ZDM nie podlega uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miejskich.

Zniszczone w czasie prowadzenia robót budowlanych nawierzchnie utwardzone ul. Dymka i ul. Żelaznej oraz innych dróg, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy przed oddaniem budynków do użytkowania. Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich - Wydziałem Budowy i Utrzymania Dróg. Ponadto, inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych, związanych z realizacją ww. zabudowy nawierzchni sąsiednich jezdni i/lub chodników (w tym ulic, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy oraz ul. Szwajcarskiej w czasie przebudowy skrzyżowania) w należytym stanie technicznym i czystości. W celu udokumentowania stanu technicznego nawierzchni ww. ulic należy powiadomić ZDM o planowanym rozpoczęciu robót budowlanych. Warunki obsługi placu budowy należy uzgodnić z ZDM odrębnie, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę obiektów kubaturowych.

Liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych zostaną określone w decyzji o warunkach zabudowy. Równocześnie już teraz zaznaczamy, że nie wyrażamy zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach przyległych dróg administrowanych obecnie lub docelowo przez ZDM. Obsługa wszystkich miejsc postojowych planowanych na terenie objętym wnioskiem (w tym garaży), winna odbywać się tylko z dróg wewnętrznych projektowanych na terenie objętym wnioskiem, włączonych jednym zjazdem do ul. Żelaznej i jednym zjazdem do drogi wewnętrznej zlokalizowanej w docelowym pasie drogowym III Ramy Komunikacyjnej.

Ponadto, z uwagi na bliskie sąsiedztwo docelowej dużej trasy komunikacyjnej (III Rama Komunikacyjna - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego) projektowana zabudowa mieszkaniowa winna posiadać odpowiednie konstrukcje i zabezpieczenia niwelujące niekorzystne oddziaływanie ww. trasy komunikacyjnej (hałas, spaliny, kurz, drgania) poprzez np. zastosowanie przegród zewnętrznych, w tym przede wszystkim okien - w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi - o nietypowo wysokiej izolacyjności akustycznej.



2. **Zasilanie w energię elektryczną**  
zgodnie z opinią wydaną przez ENEA Operator sp. z o.o. nr ZD/15759/2017 z dnia 27.12.2017 r.
3. **Zaopatrzenie w wodę**  
zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IBM/345/533/2018 z dnia 04.01.2018 oraz nr DW/IBM/262/52014/2018 z dnia 24.09.2018 r.
4. **Odprowadzanie ścieków sanitarnych**  
zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IBM/345/533/2018 z dnia 04.01.2018 oraz nr DW/IBM/262/52014/2018 z dnia 24.09.2018 r.
5. **Gospodarowanie odpadami**  
zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą nr LVI/1025/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 07.11.2017 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z 2017 r., poz. 7458).
6. **Odprowadzanie wód deszczowych**  
zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IBM/345/533/2018 z dnia 04.01.2018 oraz nr DW/IBM/262/52014/2018 z dnia 24.09.2018 r.
7. **Zapotrzebowanie w energię ciepłą**  
zgodne z opinią wydaną przez Veolia Energia Poznań S.A. nr DR/RW/WR/MW-1823/2017 z dnia 08.12.2017 r.

#### **V. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich**

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

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

#### **VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

#### **VIII. Inne warunki**

1. Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę w uzgodnieniu z gestorem sieci.
2. Zgodnie z pismem Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr ZG-AGP.5102.609.2017 z dnia 05.01.2018 r., uzgadnia w zakresie ochrony gruntów rolnych warunki zabudowy dla planowanej inwestycji w granicach wchodzących w skład działek ewidencyjnych nr 1/9, 6/2 i 6/4, ark. 4, obręb Kobylepole, użytków rolnych, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunt orny klasy IVa (RIVa) oraz grunty pod rowami (W). Realizacja inwestycji na użytkach rolnych stanowiących grunty pod rowami, ww. wymaga

zezwolenia na wyłączenie gruntów z produkcji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

3. Zgodnie z pismem Wydziału Działalności gospodarczej i Rolnictwa nr DGR-VI.6332.1.282.2017 z dnia 29.12.2017 r. informuję:
  1. Działki nr 6/2 i 6/4 były trasą rowu CH (o nazwie własnej Chartynia), który w latach 70-tych został przebudowany i ujęty w większości w kolektor deszczowy o średnicy 1400mm. Pozostał fragment otwartego rowu na działce 6/2, który ma podłączenie do ww. kolektora na wysokości działki nr 1/12. Aktualnie rów odwadnia również przyległe grunty z rejonu ulicy Folwarcznej i wymaga gruntownej odbudowy.
  2. Proponuje się wykorzystanie rowu do zretencjonowania wód opadowych z terenów uszczelnionych planowanej inwestycji np. poprzez jego poszerzenie, wykonanie oczek wodnych, itp. po przeprowadzonej analizie hydro-geotechnicznej pod kątem możliwości miejscowego zagospodarowania wód opadowych. Projekt przebudowy należy uzgodnić w tut. Wydziale, a następnie uzyskać pozwolenie wodno-prawne w organie administracji rządowej - „Wody Polskie”.
  3. Należy zapewnić dostęp do rowu w celu jego konserwacji, remontu, przebudowy. itp. Dla umożliwienia prowadzenia ww. robót sprzętem mechanicznym należy wzdłuż rowu pozostawić technologiczny wolny niezabudowany pas o szerokości minimum 4,0m. Zaleca się aby przy ewentualnie planowane ogrodzenia od strony rowu były rozbiegające np. z siatki drucianej i ustawione w odległości nie mniejszej niż 1,5m od jego krawędzi. Ogródzenia nie mogą utrudniać dostępu do rowu lub ograniczać w nim przepływy. Inwestor (użytkownik przyległego gruntu) nie może rościć odszkodowań z tytułu prowadzenia prac utrzymaniowych rowu.

## UZASADNIENIE

### stan faktyczny

W dniu 11.12.2017 r. wpłynął do Wydziału Urbanistyki i Architektury wniosek Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 2 garażami nadziemnymi oraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na terenie działek nr: 1/9, 1/13, 6/2 i 6/4 arkusz 04 obręb Kobylepole; położonych w Poznaniu w rejonie ul. Żelaznej.

Inwestycja polega na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 2 garaży nadziemnych, usytuowanych na działce nr 1/13, wzdłuż projektowanych dróg wewnętrznych. Zgodnie z wnioskiem inwestor planuje zabudowę 5 i 6-kondygnacyjną o wysokości od ok. 15 m do ok. 18,5 m. Wszystkie budynki będą posiadać dachy płaskie. Szerokość elewacji frontowej od strony dróg wewnętrznych wynosić będzie od ok. 11 m do ok. 35 m dla budynków mieszkalnych i do ok. 45 m dla garaży nadziemnych. Powierzchnia zabudowy wynosi łącznie ok. 9200 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 20% powierzchni terenu inwestycji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, pismem z dnia 27.12.2017 r., wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Za strony postępowania uznano właścicieli i użytkowników wieczystych działek, graniczących z terenem, na którym przewidziano inwestycję.

W toku postępowania stwierdzono, iż:

1. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania teren, na którym planuje się inwestycję znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **MW/U**. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.



2. Dla tego terenu nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
3. Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania na określonym obszarze wyznaczonym zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.), wokół terenu, którego dotyczy wniosek.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, pismem z dnia 15.02.2019 r. strony postępowania zostały zawiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego, z którym mogą się zapoznać oraz wypowiedzieć się odnośnie zebranych materiałów. Do dnia sporządzenia niniejszej decyzji nie wpłynęły żadne uwagi ani zastrzeżenia odnośnie treści rozstrzygnięcia, nie informowały także o zmianach własności i adresów.

#### stan prawny

Teren, na którym planowana jest inwestycja położony 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

W celu rozstrzygnięcia o możliwości ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, organ administracji publicznej przeprowadził analizę stanu faktycznego i prawnego, a także analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek.

Obszar analizowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.) wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Przy czym jako front działki należy rozumieć zgodnie z ww. rozporządzeniem część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Zgodnie z wnioskiem inwestycja będzie obsługiwana z ul. Żelaznej, co potwierdził Zarząd Dróg Miejskich. Dodatkowo Zarząd Dróg Miejskich wskazał, że docelowo dla inwestycji przewiduje się również realizację drugiego wjazdu, od strony południowej z ul. Szwajcarskiej. Jednakże obecnie wjazd z ul. Żelaznej jest jedynym istniejącym wjazdem, z którego odbywa się dojazd do terenu inwestycji. Przy czym wnioskowane działki przylegają do pasa drogowego ul. Żelaznej dwoma odcinkami wskazanymi na załączniku graficznym (S1 o szerokości 18m i S2 o szerokości 15m). Dlatego szerokość frontu działek objętych wnioskiem wyznaczono jako łączną wartość ww. odcinków (która wynosi 33 m), a granice obszaru analizowanego wyznaczono w promieniu 99 m od granic terenu objętego wnioskiem (3x33 m).

Tak wyznaczony obszar obejmuje stosunkowo nieduży teren, dodatkowo przecina większość działek sąsiednich, a zgodnie z obowiązującym orzecnictwem zasadniczo powinien obejmować całe działki wyodrębnione geodezyjnie. Uznano, że wyznaczony w minimalnym promieniu obszar jest zbyt mały w stosunku do wielkości terenu objętego inwestycją i tym samym jest niewystarczający dla prawidłowego przeprowadzenia analizy funkcji, parametrów i cech zabudowy sąsiedniej, gdyż obejmuje jedynie niewielki fragment zabudowy sąsiedniej. Dlatego uznano za zasadne poszerzenie obszaru analizowanego we wszystkich kierunkach, tak by obejmował on tereny tworzące pewną całość urbanistyczną. Jego granice wyznaczono

od strony północnej wzdłuż ul. Abpa Dymka, a od strony wschodniej wzdłuż ul. Folwarcznej i dalej wzdłuż granicy terenów Kompanii Piwowarskiej i torów kolejowych. Natomiast od strony zachodniej granica ta przebiega wzdłuż ul. Stefanii Wołynki i dalej wzdłuż ul. Szwajcarskiej, biegnąc również od strony południowej.

W wyznaczonym w ten sposób obszarze znalazły się nieruchomości zabudowane położone przy ul. Żelaznej 2, 9-23a i 10-18b, ul. abpa Dymka 220-222, ul. Folwarcznej 18-21b, na os. Przemysława 1-26 oraz przy ul. Szwajcarskiej 3-11.

W granicach obszaru analizowanego można wyróżnić tereny o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Północna i wschodnia część obszaru analizowanego to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonej przy ul. Żelaznej 9-23a i 10-18b, na os. Przemysława 1-26, przy ul. Folwarcznej 19-21, Dymka 220-222. Zabudowę wielorodzinną uzupełniają pojedyncze budynki usługowe. Przy ul. Folwarcznej 18 znajduje się również budynek mieszkalny jednorodzinny.

Zachodnią część obszaru analizowanego stanowi teren Wielospecjalistycznego Szpitala Miejskiego im. Józefa Strusia przy ul. Szwajcarskiej 3. W tej części znajdują się również dwa budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Szwajcarskiej 5 i 7.

Natomiast na południe od terenu objętego wnioskiem występuje zabudowa usługowo-produkcyjna Kompanii Piwowarskiej przy ul. Szwajcarskiej 11.

W zakresie parametrów zabudowy przeprowadzona analiza wykazała, że w obszarze analizowanym:

- a) Wskaźniki powierzchni zabudowy do powierzchni działek wynoszą od 7% (Folwarczna 18) do 49% (Żelazna 10-16), średni wskaźnik w obszarze analizowanym wynosi 31%.
- b) Szerokości elewacji frontowych wynoszą od 13 m (Dymka 220, 222) do maks. 118 m (Żelazna 9-17). Średnia szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym wynosi 41 m.
- c) Budynki mieszkalne wielorodzinne mają od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych, przy czym zabudowa wzdłuż ul. Żelaznej nr 9-23 i 10-18 oraz przy ul. Dymka 220-222 i Folwarcznej 19-21 posiada 3 i 4 kondygnacje nadziemne i wysokość do ok. 14 m, a zabudowa os. Przemysława 1-26 posiada 5 i 6 kondygnacji nadziemnych i wysokość od ok. 16 m do ok. 21 m. Najwyższe budynki 6-kondygnacyjne zlokalizowane są w środkowej części os. Przemysława (nr 4-7, 13-15, 16-17 i 18). Budynki usługowe posiadają od 1 kondygnacji nadziemnej (Folwarczna 21, wysokość ok. 5 m) do maks. 8 kondygnacji nadziemnych (budynek szpitala przy ul. Szwajcarskiej 3, wysokość maks. ok. 30 m).
- d) Budynki usługowe i usługowo-produkcyjne mają dachy płaskie. Wśród budynków mieszkalnych wielorodzinnych dachy płaskie mają budynki przy ul. Dymka 220, 222, ul. Folwarcznej 21 oraz na os. Przemysława 22-26. Dachy skośne mają budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Żelaznej oraz na os. Przemysława 1-20.
- e) Budynki mieszkalne wielorodzinne znajdują się najczęściej w odległości do 13 m od przylegających dróg. Znaczna część zabudowy wzdłuż ul. Żelaznej położona jest w granicy pasa drogowego. Linia zabudowy pozostałych budynków na terenie os. Przemysława przebiega z uskokami, występuje również zabudowa sytuowana w głębi osiedla. Natomiast budynki usługowe i usługowo-produkcyjne usytuowane są bez wyraźnie wykształconych linii zabudowy.

Analiza wykazała, że planowana inwestycja kontynuuje funkcję i parametry sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w szczególności nawiązuje do budynków mieszkalnych przy ul. Żelaznej oraz na os. Przemysława znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Parametry dla nowej zabudowy ustalono w oparciu o wytyczne zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań



dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.):

1. W zakresie linii zabudowy.

Linia zabudowy sąsiednich budynków nie przebiega w sposób wyraźnie wykształcony, część budynków na działkach sąsiednich znajduje się w głębi osiedla, wzdłuż dróg wewnętrznych. Również teren inwestycji nie znajduje się bezpośrednio przy drodze publicznej, a układ drogowy zostanie dopiero zaprojektowany w ramach realizacji nowego osiedla. Dlatego obowiązującą linię zabudowy wyznaczono dla planowanej inwestycji na innych zasadach (zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia) tj. wzdłuż głównej drogi dojazdowej obsługującej projektowane budynki i stanowiącej główną oś całego założenia. Ww. projektowana droga oraz odchodzące od niej prostopadłe projektowane drogi osiedlowe nawiązują do układu sąsiednich dróg tj. są równoległe i prostopadłe do ul. Żelaznej i ul. Dymka.

Dodatkowo wprowadzono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, co ma na celu wytworzenie pewnych pól inwestycyjnych z uwzględnieniem zachowania m.in. odległości od rowu Chartynia oraz od projektowanej od strony południowej III ramy komunikacyjnej (analogicznie jak sąsiednia zabudowa mieszkaniowa na terenie os. Przemysława).

2. W zakresie wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki.

Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie przekracza średniego wskaźnika w obszarze analizowanym, który wynosi 31%, zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia. Wskaźnik ten ograniczono do maks. 25% analogicznie jak zespół zabudowy na terenie os. Przemysława 1-20 (jedna działka), który stanowi bezpośrednie odniesienie do nowej inwestycji. Ustalony wskaźnik jest zgodny z wnioskiem inwestora, gdyż wstępna koncepcja zakłada ok. 20% zabudowy.

3. W zakresie szerokości elewacji frontowej.

Maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych ustalono na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym, która wynosi 41 m – zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Dla budynków garaży nadziemnych dopuszczono jej zwiększenie do 45 m, co również nie przekracza średniej szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%, co jest zgodne z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia.

4. W zakresie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

Wysokość zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się od 1 kondygnacji nadziemnej (pojedyncze budynki usługowe, wysokość ok. 5 m) do maks. 8 kondygnacji nadziemnych (budynek szpitala, ok. 30 m). Wysokość planowanej zabudowy ustalono na podstawie § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia w nawiązaniu do wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie os. Przemysława. Projektowana zabudowa 5-kondygnacyjna, zwłaszcza w części północnej terenu inwestycji oraz w części północno-wschodniej (wzdłuż rowu Chartynia) nawiązuje do wysokości sąsiednich budynków 5-kondygnacyjnych, w szczególności do najbliższych położonych budynków z dachami płaskimi na os. Przemysława 22, 23, 24, 25, 26. Natomiast lokalizowana w głębi osiedla zabudowa 6-kondygnacyjna nawiązuje wysokością do budynków zrealizowanych w głębi os. Przemysława (budynki nr 4-7, 13-15, 16-17 i 18).

5. W zakresie geometrii dachu.

Zgodnie z §8 ww. rozporządzenia geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym - planowana inwestycja kontynuuje geometrię dachów budynków w obszarze analizowanym, w szczególności najbliższych położonych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na os. Przemysława 22, 23, 24, 25, 26 oraz budynków szpitala, które posiadają dachy płaskie.



W toku prowadzonego postępowania administracyjnego tutejszy organ wystąpił do właściwej w przedmiotowej sprawie jednostki z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy. Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniu przeprowadzonym zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust 4 oraz art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejsza decyzja została wdana po uzgodnieniu z:

- Zarządem Dróg Miejskich, opiniami nr ZP.481.1332.1.2017 z dnia 23.03.2018 r. oraz nr ZP.481.1332.2.2017 z dnia 04.10.2018 r.
- Zarządem Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, opina nr ZG-AGP.5102.609.2017 z dnia 05.01.2018 r.

Wobec powyższego dowiedziono, że w przedmiotowej sprawie można wydać decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z wymogami pkt. 1 do 5 z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 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. W trakcie biegu 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.



up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż.arch. Beata Hłojoszek-Makarska  
p.o. KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI III

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

#### Informacje dodatkowe

1. Składając wniosek o pozwolenie na budowę/zgłoszenie:
  - 1) Obiekty należy zlokalizować i zaprojektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  - 2) Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
  - 3) Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę składa się na formularzu, dostępnym w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania. Załączniki, które należy przedłożyć wraz z wnioskiem zostały wymienione w art. 33 ust. 2 oraz 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
  - 4) W przypadku elementów sieciowych, projektowanych dla inwestycji, winny one być uzgodnione branżowo oraz przez Dział Narady Koordynacyjnej przy Zarządzie Geodezji i Katastru



Miejskiego „GEOPOZ”, zgodnie z art. 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.

W załączniku:

1. Ustalenia dla nowej zabudowy – mapa zasadnicza
2. Wyniki analizy w formie tekstowej
3. Wyniki analizy w formie graficznej – mapa zasadnicza

**Otrzymują:**

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

Projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.):  
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

Sprawę prowadzi: Jakub Kubiak  
tel. 61 878 5922





<b>CZĘŚĆ TEKSTOWA</b>	
<b>WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,</b> sporządzonej zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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	
<b>ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI</b>	<b>NR 2</b>

Dotyczy wniosku Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 2 garażami nadziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr 1/9, 1/13, 6/2, 6/4, ark. 04, obręb Kobylepole, położonych w Poznaniu przy ul. Żelaznej.

#### ZWIĘZŁY OPIS PLANOWANEJ INWESTYCJI

Inwestycja polega na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 2 garaży nadziemnych, usytuowanych na działce nr 1/13, wzdłuż projektowanych dróg wewnętrznych.

Zgodnie z wnioskiem inwestor planuje zabudowę 5 i 6-kondygnacyjną o wysokości od ok. 15 m do ok. 18,5 m. Wszystkie budynki będą posiadać dachy płaskie. Szerokość elewacji frontowej od strony dróg wewnętrznych wynosić będzie od ok. 11 m do ok. 35 m dla budynków mieszkalnych i do ok. 45 m dla garaży nadziemnych. Powierzchnia zabudowy wynosi łącznie ok. 9200 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 20% powierzchni terenu inwestycji.

#### OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

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

Obszar analizowany 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 dnia 19 września 2003r.) wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Przy czym jako front działki należy rozumieć zgodnie z ww. rozporządzeniem część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Zgodnie z wnioskiem inwestycja będzie obsługiwana z ul. Żelaznej, co potwierdził Zarząd Dróg Miejskich. Dodatkowo Zarząd Dróg Miejskich wskazał, że docelowo dla inwestycji przewiduje się również realizację drugiego wjazdu, od strony południowej z ul. Szwajcarskiej. Jednakże obecnie wjazd z ul. Żelaznej jest jedynym istniejącym wjazdem, z którego odbywa się dojazd do terenu inwestycji. Przy czym wnioskowane działki przylegają do pasa drogowego ul. Żelaznej dwoma odcinkami wskazanymi na załączniku graficznym (S1 o szerokości 18 m i S2 o szerokości 15 m). Dlatego szerokość frontu działek objętych wnioskiem wyznaczono jako łączną wartość ww. odcinków (która wynosi 33 m), a granice obszaru analizowanego wyznaczono w promieniu 99 m od granic terenu objętego wnioskiem (3x33 m).

Tak wyznaczony obszar obejmuje stosunkowo nieduży teren, dodatkowo przecina większość działek sąsiednich, a zgodnie z obowiązującym orzecznictwem zasadniczo powinien obejmować całe działki wyodrębnione geodezyjnie. Uznano, że wyznaczony w minimalnym promieniu obszar jest zbyt mały w stosunku do wielkości terenu objętego inwestycją i tym samym jest niewystarczający dla prawidłowego przeprowadzenia analizy funkcji, parametrów i cech zabudowy sąsiedniej, gdyż obejmuje jedynie niewielki fragment zabudowy sąsiedniej.



Dlatego uznano za zasadne poszerzenie obszaru analizowanego we wszystkich kierunkach, tak by obejmował on tereny tworzące pewną całość urbanistyczną. Jego granice wyznaczono od strony północnej wzdłuż ul. Abpa Dymka, a od strony wschodniej wzdłuż ul. Folwarcznej i dalej wzdłuż granicy terenów Kompanii Piwowarskiej i torów kolejowych. Natomiast od strony zachodniej granica ta przebiega wzdłuż ul. Stefanii Wołynki i dalej wzdłuż ul. Szwajcarskiej, biegnąc również od strony południowej.

W wyznaczonym w ten sposób obszarze znalazły się nieruchomości zabudowane położone przy ul. Żelaznej 2, 9-23a i 10-18b, ul. abpa Dymka 220-222, ul. Folwarcznej 18-21b, na os. Przemysława 1-26 oraz przy ul. Szwajcarskiej 3-11.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O ANALIZĘ FUNKCJI I CECH ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

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

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

- **dot. funkcji**

Planowana inwestycja kontynuuje funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występującą w obszarze analizowanym, w szczególności budynków mieszkalnych przy ul. Żelaznej oraz na os. Przemysława znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

- **dot. obowiązującej linii zabudowy**

Linia zabudowy sąsiednich budynków nie przebiega w sposób wyraźnie wykształcony, część budynków na działkach sąsiednich znajduje się w głębi osiedla, wzdłuż dróg wewnętrznych. Również teren inwestycji nie znajduje się bezpośrednio przy drodze publicznej, a układ drogowy zostanie dopiero zaprojektowany w ramach realizacji nowego osiedla. Dlatego obowiązującą linię zabudowy wyznaczono dla planowanej inwestycji na innych zasadach (zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia) tj. wzdłuż głównej drogi dojazdowej obsługującej projektowane budynki i stanowiącej główną oś całego założenia. Ww. projektowana droga oraz odchodzące od niej prostopadłe projektowane drogi osiedlowe nawiązują do układu sąsiednich dróg tj. są równoległe i prostopadłe do ul. Żelaznej i ul. Dymka.

- **dot. wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki**

Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie przekracza średniego wskaźnika w obszarze analizowanym, który wynosi 31%, zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia. Wskaźnik ten ograniczono do maks. 25% analogicznie jak zespół zabudowy na terenie os. Przemysława 1-20 (jedna działka), który stanowi bezpośrednie odniesienie do nowej inwestycji. Ustalony wskaźnik jest zgodny z wnioskiem inwestora, gdyż wstępna koncepcja zakłada ok. 20% zabudowy.

- **dot. szerokości elewacji frontowej**

Maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych ustalono na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym, która wynosi 41 m – zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Dla budynków garaży nadziemnych dopuszczono jej zwiększenie do 45 m, co również nie przekracza średniej szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%, co jest zgodne z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia.

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

Wysokość zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się od 1 kondygnacji nadziemnej (pojedyncze budynki usługowe, wysokość ok. 5 m) do maks. 8 kondygnacji nadziemnych (budynek szpitala, ok. 30 m). Wysokość planowanej zabudowy ustalono na podstawie § 7 ust.



4 ww. rozporządzenia w nawiązaniu do wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie os. Przemysława. Projektowana zabudowa 5-kondygnacyjna, zwłaszcza w części północnej terenu inwestycji oraz w części północno-wschodniej (wzdłuż rowu Chartynia) nawiązuje do wysokości sąsiednich budynków 5-kondygnacyjnych, w szczególności do najbliższych położonych budynków z dachami płaskimi na os. Przemysława 22, 23, 24, 25, 26. Natomiast lokalizowana w głębi osiedla zabudowa 6-kondygnacyjna nawiązuje wysokością do budynków zrealizowanych w głębi os. Przemysława (budynki nr 4-7, 13-15, 16-17 i 18).

- **dot. geometrii dachu**

Zgodnie z §8 ww. rozporządzenia geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym - planowana inwestycja kontynuuje geometrię dachów budynków w obszarze analizowanym, w szczególności najbliższych położonych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na os. Przemysława 22, 23, 24, 25, 26 oraz budynków szpitala, które posiadają dachy płaskie.

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

- planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej ul. Żelaznej
- istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego – konieczność rozbudowy uzbrojenia
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych
- w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne.

Szczegółowy wykaz nieruchomości wraz z podaniem podstawowych wskaźników zabudowy, na podstawie których zapadło rozstrzygnięcie, wykazano w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej integralną część akt sprawy. Sposób rozstrzygnięcia szczegółowo zostanie wyjaśniony w treści projektu decyzji i decyzji.

Wyniki analizy przygotowała: mgr inż. arch. Hanna Twardowska

Wyniki analizy sporządziła: mgr inż. arch. Teresa Turbańska – Maciejewska  
WOIA RP - WP – 0228

up. PREZYDENTA MIASTA  
  
mgr inż. arch. Beata Floroszek-Makarska  
p.o. KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI III

