

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Poznań, dnia 31.07.2019 r.

Numer sprawy: UA-I.6730.266.2019

D E C Y Z J A nr 487/2019 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 po rozpatrzeniu wniosku

**Wyższej Szkoły Bankowej
ul. Powstańców Wielkopolskich 5
61-895 Poznań**

otrzymany 22.03.2019 r., wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji określonej przez inwestora jako: „budowa kampusu Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu” przewidzianej do realizacji na działkach nr 2/3 (część), 2/4, 2/5, 2/6, ark. 46, obręb Poznań, położonej w Poznaniu przy ul. T. Kościuszki i F. Ratajczaka,

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kampusu Wyższej Szkoły Bankowej obejmującej: budowę budynku usługowego szkolnictwa wyższego, rozbudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynków mieszkalnych przy ul. F. Ratajczaka nr 1 i nr 3 na usługowe oraz rozbudowę budynków usługowych przy ul. Powstańców Wielkopolskich nr 1 i F. Ratajczaka nr 5/7, przewidzianej do realizacji na terenie działek nr 2/3 (część), 2/4, 2/5, 2/6, ark. 46, obręb Poznań, położonej w Poznaniu przy ul. T. Kościuszki i F. Ratajczaka.

I. Rodzaj inwestycji

Budowa kampusu Wyższej Szkoły Bankowej obejmująca: budowę budynku usługowego szkolnictwa wyższego, rozbudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynków mieszkalnych przy ul. F. Ratajczaka nr 1 i nr 3 na usługowe oraz rozbudowę budynków usługowych przy ul. Powstańców Wielkopolskich nr 1 i F. Ratajczaka nr 5/7.

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):

- a) obowiązująca – od strony ul. T. Kościuszki we frontowej granicy działki nr 2/4, przy czym w rejonie wysunięcia granicy działki nr 2/4 w miejscu istniejącego budynku przy ul. Ratajczaka 1a linia zabudowy nie ulega wysunięciu;

- b) maksymalna nieprzekraczalna - od strony ul. F. Ratajczaka pokrywająca się w granicy działek nr 2/4, 2/5, 2/6, 2/3, arkusz 46, obręb Poznań;
- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** dla istniejącej (planowanej do zachowania) i nowej zabudowy ustala się łącznie maksymalnie 44,5% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- 3) **Szerokość elewacji frontowej** - ustala się:
- a) od strony ul. T. Kościuszki maksymalnie 106 m;
- b) od strony ul. F. Ratajczaka maksymalnie 83 m;
- 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** - ustala się:
- a) dla istniejących budynków mieszkalnych - bez zmian;
- b) dla projektowanego budynku - ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej maksymalnie 20 m od poziomu istniejącego terenu w linii zabudowy z zastrzeżeniem, że może przekroczyć wysokości budynku Wielkopolskiej Izby Rzemieślniczej;
- c) dla rozbudowy ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej maksymalnie 10 m z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie przekroczy poziomów okapów zabytkowych budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3;
- 5) **Geometria dachu** - ustala się:
- a) dla istniejących budynków bez zmian;
- b) dla projektowanego budynku usługowego szkolnictwa wyższego oraz rozbudowy dachy płaskie.
2. Inne uwarunkowania:
- 1) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania w obrysie istniejących budynków mieszkalnych na funkcję usługową.
- 2) Orientacyjną lokalizację planowanej zmiany sposobu użytkowania zaznaczono szrafem na załączniku graficznym nr 1 do decyzji.

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

1. Przedmiotowa inwestycja **nie jest** przedsięwzięciem mogąącym 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 – **nie dotyczy**.
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.

Pismem nr MKZ-IX.6730.33.2019.M z dnia 02.05.2019 r. Miejski Konserwator Zabytków wnosi następujące uwagi:

- nieruchomości objęta jest ochroną na mocy wpisu do rejestru zabytków zespołu koszarowego decyzją nr A325, decyzją z dnia 19 listopada 1992 roku;
- planowane prace wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego;
- nowoprojektowany budynek winien tworzyć pierzeję ulicy;
- linia zabudowy nie może przekraczać linii wyznaczonej przez zabytkową zabudowę;
- należy bezwzględnie zachować zabytkowe budynki wchodzące w skład zespołu koszarowego zlokalizowane przy ul. Ratajczaka;
- ochronie konserwatorskiej podlegają m.in.: bryły poszczególnych budynków, forma

- i układ elewacji oraz układ funkcjonalno-przestrzenny i wyposażenie wnętrz;
- należy zachować oryginalne ogrodzenie, dopuszcza się możliwość poszerzenia bramy;
- wysokość nowoprojektowanego budynku nie może przekraczać wysokości budynku Wielkopolskiej Izby Rzemieślniczej;
- w granicach dopuszczalnej wysokości muszą mieścić się także urządzenia i instalacje techniczne, które nie mogą być widoczne z przestrzeni publicznych miasta,
- wyklucza się tworzenie dominant architektonicznych;
- zgodnie z pismem znak MKZ-IX.4125.3.177.2018.M z dnia 28 sierpnia 2018 roku dopuszcza się budowę funkcjonalne połączenie budynków WSB za pomocą łączników, o ażurowej, lekkiej konstrukcji;
- adaptacja wnętrz zabytkowych budynków oraz budowa łączników muszą respektować i zachowywać pierwotny układ funkcjonalno-przestrzenny oraz formę poszczególnych obiektów;
- ze względu na to, że teren, na którym zlokalizowano planowaną inwestycję znajduje się w strefie występowania nawarstwień archeologicznych, przed uzyskaniem pozwolenia konserwatorskiego, należy wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych towarzyszących inwestycji.

Miejski Konserwator Zabytków, do którego zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazano projekt decyzji, w terminie określonym w art. 53 ust. 5 ww. ustawy nie zajął stanowiska w sprawie. W związku z powyższym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Dostęp do drogi publicznej - z ul. Tadeusza Kościuszki.

1.1 Zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr IPO.481.372.1.2019 z dnia 07.06.2019 r. Zarząd Dróg Miejskich informuje, że obsługa komunikacyjna działek nr 2/3cz., 2/4, 2/5 i 2/6, na których planowana jest budowa Kampusu Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu winna odbywać się jednym istniejącym zjazdem z ul. Kościuszki (droga publiczna) poprzez istniejącą drogę wewnętrzną usytuowaną na działce nr 2/3 (nie będącą w administracji ZDM - objętą nin. wnioskiem).

Równocześnie nie wyrażamy zgody na lokalizację jakiegokolwiek nowego zjazdu z ul. Kościuszki i ul. Ratajczaka. Konstrukcja i parametry drogi wewnętrznej usytuowanej na terenie objętym wnioskiem (nie planowanej do przejścia przez ZDM) nie podlegają uzgodnieniu z tut. Zarządem. Wszystkie projektowane wejścia do budynku Szkoły Bankowej z pasa drogowego ul. ul. Kościuszki i/lub ul. Ratajczaka muszą odbywać się z poziomu chodnika - nie wyrażamy zgody na lokalizowanie w chodniku (a także w całym pasie drogowym) jakichkolwiek schodów, podestów i pochylni - ww. elementy, jeżeli będą konieczne, muszą być usytuowane w całości poza liniami rozgraniczającymi ulic.

Zniszczone w czasie budowy obiektu kubaturowego nawierzchnie jezdni i/lub chodników ul. Kościuszki i/lub ul. Ratajczaka oraz innych dróg, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie inwestycji przed oddaniem jej do użytkowania, a w przypadku nawierzchni asfaltowej jezdni ul. Kościuszki na odcinku od ul. Powstańców Wielkopolskich do ul. Ratajczaka oraz nawierzchni miejsc postojowych w tej ulicy muszą być bezwzględnie odtworzone przez gwaranta (gwarancja obowiązuje do 12.09.2023r.), tj. Zakład Robót Drogowych i Melioracyjnych DROGMEL Jerzy Ceglowski (Borowy Młyn, ul. Starych Wierzb 17). Chodniki w ulicy Kościuszki wykonane są zgodnie z „Katalogiem nawierzchni” z płyt i kostek Plaza Nova i są w stanie dobrym. Równocześnie zakres odtworzenia naruszanych

nawierzchni należy wyprzedzająco uzgodnić z Wydziałem Remontów i Utrzymania Dróg Zarządem Dróg Miejskich. 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) w należyтым stanie technicznym i czystości. W celu udokumentowania stanu technicznego nawierzchni ulic przyległych do projektowanej inwestycji należy powiadomić ZDM (Wydział Remontów i Utrzymania Dróg) o planowanym rozpoczęciu robót budowlanych.

Ponadto zaznaczmy, że odtworzenie jakichkolwiek naruszonych nawierzchni ul. Kościuszki po ew. robotach uzbrowieniowych (których lokalizacja winna jak najmniej kolidować z nowymi nawierzchniami) również należy bezwzględnie zlecić ww. gwarantowi na zasadach jak podano powyżej.

Równocześnie już teraz zaznaczamy, że nie wyrażamy zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach przyległych dróg administrowanych przez ZDM. Wszystkie miejsca postojowe zlokalizowane w pasie drogowym ul. Kościuszki mają charakter miejsc ogólnodostępnych w strefie płatnego parkowania. Mając to na uwadze parkowanie samochodów w pasie drogowym przyległych dróg publicznych może odbywać się wyłącznie na ogólnie obowiązujących zasadach w ruchu drogowym, zgodnie z istniejącym oznakowaniem (strefa płatnego parkowania), ale bez wyznaczenia konkretnych miejsc postojowych i bez możliwości wliczenia miejsc zlokalizowanych w pasie drogowym do bilansu miejsc parkingowych koniecznych dla planowanej zabudowy.

Ponadto informujemy, że działki objęte wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy znajduje się w obszarze o ograniczonej dostępności dla samochodów ciężarowych, na którym dopuszcza się ruch pojazdów o masie do 3,5t. W związku z powyższym dojazd do projektowanego obiektu będzie możliwy tylko pojazdami o tonażu nie przekraczającym 3,5t. Warunki obsługi placu budowy należy uzgodnić z ZDM odrębnie, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę obiektów kubaturowych.

1.2 Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych: na terenie inwestycji należy zapewnić pełne potrzeby parkingowe w ilości:

- a) min. 6 miejsc parkingowych dla samochodów na każde 100 miejsc dydaktycznych;
- b) min. 15 miejsc parkingowych dla rowerów na każde 100 miejsc dydaktycznych.

2. Zasilanie w energię elektryczną

Zgodnie z opinią wydaną przez ENEA Operator sp. z o. o. nr ZD/1026/2019 z dnia 11.02.2019 r. – jest wystarczające.

3. Zaopatrzenie w wodę

Zgodnie z opinią Aquanet S.A. nr DW/IBM/959/10645/2017 IBM/80-1/120/2017 z dnia 21.02.2017 r. oraz pismem nr DW/IBM/959/11342/2019 IBM/80-1/136/2019 z dnia 21.02.2019 r. – jest wystarczające.

4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Zgodnie z opinią Aquanet S.A. nr DW/IBM/959/10645/2017 IBM/80-1/120/2017 z dnia 21.02.2017 r. oraz pismem nr DW/IBM/959/11342/2019 IBM/80-1/136/2019 z dnia 21.02.2019 r. – jest wystarczające.

5. Gospodarowanie odpadami

Zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą nr L/780/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 21.05.2013 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 3931).

6. Odprowadzanie wód deszczowych

Zgodnie z opinią Aquanet S.A. nr DW/IBM/959/10645/2017 IBM/80-1/120/2017 z dnia 21.02.2017 r. oraz pismem nr DW/IBM/959/11342/2019 IBM/80-1/136/2019 z dnia 21.02.2019 r. – jest wystarczające. Planowana inwestycja nie przewiduje realizacji urządzenia wodnego wymagającego pozwolenia wodnoprawnego.

7. Inne media

Sieć ciepła zgodnie z opinią Veolia Energia Poznań S.A. nr DR/RW/WR/SM-130/2017 z dnia 02.02.2017 r. oraz pismem nr DR/RW/WR/SM-118/2019 z dnia 06.02.2019 r. – jest wystarczające.

V. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich

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

VI. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.**VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

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

VIII. Inne warunki

Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać w projekcie budowlanym, w uzgodnieniu z gestorem sieci.

UZASADNIENIE**stan faktyczny**

W dniu 22.03.2019 r. wpłynął wniosek Wyższej Szkoły Bankowej o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej przez inwestora jako: „budowa kampusu Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu” przewidzianej do realizacji na działkach nr 2/3 (część), 2/4, 2/5, 2/6, ark. 46, obręb Poznań, położonej w Poznaniu przy ul. T. Kościuszki i F. Ratajczaka.

Teren objęty wnioskiem stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną o powierzchni 5395 m². Położona jest w ścisłym centrum miasta u zbiegu ul. T. Kościuszki i F. Ratajczaka.

W granicach terenu objętego wnioskiem znajdują się następujące budynki:

- dwa trzykondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne, przekryte dachami skośnymi, o powierzchni 115 m² (F. Ratajczaka 3) i 155 m² (F. Ratajczaka 1) i wysokości od 12 do 14,2 m; budynki są sytuowane w granicy terenu objętego wnioskiem od strony ul. F. Ratajczaka;
- trzy budynki usługowo-handlowe o powierzchni 15 m², 34 m² i 44 m², przeznaczone do rozbiórki;
- dwa budynki niemieszkalne o powierzchni 17 m² i 23 m², przeznaczone do rozbiórki;
- trzy budynki gospodarcze o powierzchni 16 m², 15 m² i 15 m², przeznaczone do rozbiórki;
- dwa budynki o funkcji oświaty o powierzchni 309 m² i 834 m², przeznaczone do rozbiórki;
- części elewacji budynku biurowego (F. Ratajczaka 5/7, ok. 1,3 m²) oraz część elewacji budynku oświaty (ul. Powstańców Wielkopolskich 1, ok. 5,3 m²).

Łączna powierzchnia zabudowy wynosi 1598,6 m², zaś wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem (przy uwzględnieniu danych

ewidencji gruntów i budynków) wynosi 29,63%.

W ramach inwestycji inwestor zaplanował budowę kampusu Wyższej Szkoły Bankowej. Inwestycja obejmuje budowę nowego pięciokondygnacyjnego budynku usługowego z częścią dydaktyczną oraz socjalno-biurową. Budynek będzie przekryty dachem płaskim, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wyniesie max 20 m, zaś szerokość elewacji frontowej max 106 m (z uwzględnieniem załamania linii zabudowy). Budynek sytuowany w granicy terenu objętego wnioskiem z ul. T. Kościuszki i stycznie do budynku przy ul. F. Ratajczaka 1 wytworzy nową pierzeję ulicy T. Kościuszki.

Ponadto przewidziana jest zmiana sposobu użytkowania dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. F. Ratajczaka na funkcję usługową. Budynek przy F. Ratajczaka 1 zostanie rozbudowany od strony elewacji północno-wschodniej o przeszklone pomieszczenie muzealne (pow. 57 m²), zaś budynek przy F. Ratajczaka 3 zostanie rozbudowany od strony elewacji południowo-wschodniej o przeszklony hol wejściowy (pow. 77 m²). Od strony tylnej elewacji budynku przy ul. Ratajczaka 3 zostanie dobudowana przeszklona klatka schodowa (pow. 15 m²) i wysokości 10 m.

Obydwa budynki mieszkalne na wysokości I piętra zostaną połączone szklanym łącznikiem (pow. 57 m²) na wysokości I piętra. Z kolei na wysokości II piętra budynku przy ul. Ratajczaka 3 zostanie dobudowany łącznik (pow. 27 m²), który będzie stanowił ciąg komunikacyjny z budynkiem oświaty przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1. Przewidziano także realizację łącznika (pow. 15 m²) pomiędzy budynkiem oświaty przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1, a budynkiem biurowym na działce nr 2/3 (ul. F. Ratajczaka 5/7).

W wyniku realizacji inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem (przy uwzględnieniu danych z ewidencji gruntów i budynków oraz planowanej przez inwestora rozbiórki części budynków) wyniesie 42,71%, zaś łączna powierzchnia zabudowy max 2305 m². Linia zabudowy, wysokość, geometria dachu oraz szerokości elewacji frontowych istniejących budynków mieszkalnych pozostaną bez zmian. Przewidziano tylko zmianę ich dotychczasowej funkcji na usługi.

Dla takiego zakresu podjęto postępowanie.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o podjęciu czynności w postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Za strony postępowania uznano właścicieli i użytkowników wieczystych działek graniczących z terenem, na której przewidziano inwestycję.

Rozpatrując sprawę wystąpiono także do właściwych w przedmiotowej sprawie jednostek z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy.

Kolejno w dniu 10.05.2019 r. jedna ze stron postępowania Szkoła Podstawowa nr 75 im. Powstańców Wielkopolskich, poinformowała: „*iz na terenie działki: obręb Poznań, ark. 46, dz. o nr 2/4 znajduje się budynek Szkoły Podstawowej nr 75 im. Powstańców Wielkopolskich. Powyższa działka pozostaje w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej nr 75. Jednocześnie niezrozumiałym pozostaje fakt iż Wyższa Szkoła Bankowa w złożonym wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie wskazała iż na rzeczonej działce znajduje się budynek przeznaczony na cele edukacyjne. Na dzień dzisiejszy nie zostało wypracowane realne rozwiązanie pozwalające zabezpieczyć interesy Szkoły Podstawowej nr 75.*”

Do uwag stron odniesiono się w dalszej części uzasadnienia.

W dniu 20.05.2019 r. przeprowadzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W oparciu o przygotowaną analizę sporządzoną wyniki analizy i projekt decyzji, który przedłożono do uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków. W terminie określonym w art. 53 ust. 5 ww. ustawy nie zajął stanowiska w sprawie. W związku z powyższym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Kolejno pismem z dnia 09.07.2019 r., strony postępowania zostały zawiadomione

o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Po terminie określonym w zawiadomieniu pismem złożonym w dniu 23.07.2019 r. inwestor wystąpił o zmianę projektu decyzji poprzez korektę ilości miejsc parkingowych z 12 na 6 miejsc na każde 100 miejsc dydaktycznych (adekwatnie do poprzedniej decyzji). W ocenie rozstrzygającego w oparciu o wcześniej sporządzoną analizę zaproponowane rozwiązanie uznano za uprawnione. Ze względu na niewielką zmianę zakresu wniosku uznano, że nie wymaga ona ponowienia procedury i odstąpiono od ponownego zawiadomienia stron o zakończeniu postępowania dowodowego. Dlatego przychyłono się do podania inwestora zmieniając minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów na każde 100 miejsc dydaktycznych z 12 na 6 którą uwzględniono już w samej decyzji.

Do dnia wydania decyzji strony nie wniosły więcej uwag do sprawy. Strony nie informowały o zmianach własności lub adresów.

stan prawny

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

Dla ustalenia wymagań dla nowej zabudowy, przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 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., nr 164, poz. 1588) wprowadzają kategorię obszaru analizowanego.

Zgodnie z przepisem § 3 powyższego rozporządzenia obszar analizowany wyznacza się wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, a granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy zasadniczej w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. 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.

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany wyznaczono w promieniu 333 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z ww. rozporządzeniem. Jest to odległość równa trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu od strony ul. Tadeusza Kościuszki (3 x 111 m), skąd przewidziano główne wejście / 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 alejach Niepodległości, placu Władysława Andersa oraz ulicach: Święty Marcin, Garncarskiej, Edwarda Taylora, Tadeusza Kościuszki, Stanisława Taczaka, Franciszka Ratajczaka, Piekary, Ogrodowa, Powstańców Wielkopolskich, Niezłomnych, Wierzbicice, Stanisława Matyi, Topolowej oraz ks. Jakuba Wujka.

W analizie ujęto te nieruchomości, które wraz z budynkami znalazły się w promieniu wyznaczonym w odległości 333 m od linii rozgraniczających teren inwestycji. Działki zabudowane, przez które przebiega granica obszaru analizowanego uwzględniono w całości w przypadku, gdy większa część zabudowy danej działki znajduje się w wyznaczonym obszarze.

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 dalszej intensyfikacji zabudowy i wprowadzenia w miejsce funkcji usługowej zespołu budynków szkolnictwa wyższego.

Obszar analizowany obejmuje południowo-zachodnią część ścisłego centrum Poznania oraz północny fragment dzielnicy Wilda. Występuje tu przewaga zwartej, historycznej zabudowy śródmiejskiej, tworzącej czytelne układy urbanistyczne o funkcji mieszkalno-usługowej. Różnorodność występujących funkcji oraz form zabudowy sprawia, że obszar ten można podzielić na trzy wyraźne części.

W północnej części badanego obszaru przeważa zwarta zabudowa śródmiejska z przeważającą funkcją mieszkaniową wielorodzinną. Obszar ten ograniczony jest ul. Powstańców Wielkopolskich, Tadeusza Kościuszki, Garncarską, Święty Marcin, Piekary i Ogrodową. W części tej przenikają się usługi podstawowe (szkoły podstawowe, placówki zdrowotne, podstawowe usługi handlowe, obiekty gastronomiczne) z usługami o charakterze centrotwórczym o znaczeniu regionalnym lub krajowym z zakresu np. administracji i zarządzania.

Dalej w pasie ograniczonym ul. Półwiejską, Królowej Jadwigi, alejami Niepodległości, Edwarda Taylora, Tadeusza Kościuszki, Powstańców Wielkopolskich i Ogrodową przeważa zabudowa o charakterze centrotwórczym. Obszar ten obejmuje zespół urbanistyczno - architektoniczny tzw. Ringu Stübkena w miejscu rozebranych fortyfikacji pruskich.

W części położonej na zachód od ul. Niezłomnych i F. Ratajczaka skoncentrowane są budynki użyteczności publicznej o funkcjach z zakresu kultury, administracji i zarządzania, nauki, szkolnictwa wyższego. W miejscu dawnych fortyfikacji znajdują się tereny zieleni urządzonej m.in. park K. Marcinkowskiego, J. H. Dąbrowskiego. Z kolei w kwartale ograniczonym ulicami T. Kościuszki, Półwiejska, Królowej Jadwigi i Niezłomnych przeważa zabudowa zrealizowana w II poł. XX w. oraz budynki współczesne z początku XXI w. Strefa ta skupia funkcje charakterystyczne dla centrum ośrodka metropolitalnego i centrum miasta m.in. funkcje biurowe (związane z sektorem finansowym), handlowe oraz hotelowe.

Trzecią część obszaru obejmuje północny fragment dzielnicy Wilda. Znajdują się tu m.in. pozostałości wału czołowego fortu Grollmana, które stanowią obecnie tereny parku I. i J. Drwęskich. Część ta obejmuje kilka budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych w rejonie ul. Wierzbicice oraz ks. J. Wujka. W rejonie ograniczonym ulicami Przemysławą, S. Matyi, Wierzbicice oraz ks. J. Wujka zachodzą intensywne procesy rewitalizacyjne. W miejscu dotychczasowego dworca autobusowego jest realizowany zespół zabudowy mieszkalno-usługowo-biurowej, założenie tworzące tzw. Nowy Rynek.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występują budynki szkolnictwa podstawowego (Szkoła Podstawowa nr 75 przy ul. Powstańców Wielkopolskich 3), szkolnictwa wyższego (Wyższa Szkoła Bankowa przy ul. Powstańców Wielkopolskich 5, Wydział Anglistyki i Neofilologii Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza wraz z Biblioteką Filologiczną NOVUM przy al. Niepodległości 4), budynki usługowo-biurowe (np. Wielkopolska Izba Rzemieślnicza przy al. Niepodległości 2). Przy ul. Niezłomnych 1 mieści się siedziba Teatru Muzycznego. Z kolei po wschodniej stronie ul. F. Ratajczaka znajduje się zachodnie skrzydło centrum handlowo-usługowego oraz kultury Stary Browar. Obiekt stanowi rozbudowę zrewitalizowanych XIX-wiecznych zabudowań Browaru Huggera. Architekturą nawiązuje do postindustrialnych wnętrz części zabytkowej.

W obszarze analizowanym linia zabudowy budynków bywa zróżnicowana w zależności od lokalizacji i funkcji danego obiektu. W zwartej zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej występującej w północnej części analizowanego obszaru linia zabudowy przebiega najczęściej we frontowych granicach działek, tworząc zwarte pierzeje ulic. Dla działek z kamienicami charakterystyczne jest występowanie budynku w części frontowej działki, wewnętrznego dziedzińca (podwórza) oraz oficyn stanowiących boczne lub tylne części kubaturowe budynku frontowego, usytuowane w głębi danej posesji - stycznie do granic sąsiednich nieruchomości lub elewacji sąsiednich budynków. Budynki użyteczności publicznej wzdłuż al. Niepodległości i ul. Królowej Jadwigi usytuowane są bądź we frontowych granicach działek bądź też odsunięte są od nich na odległość od 2 do 7 m tworząc niewielkie przedpola podkreślające reprezentacyjny charakter obiektów. Niektóre budynki (szczególnie występujące w zespołach, jak np. zabudowa Wydziałów Anglistyki i Neofilologii UAM) odsunięte są w głąb działek lub posiadają części, których elewacje wycofane są w stosunku do głównej linii zabudowy.

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla całego obszaru analizowanego wynosi 62,1%. Wartości wskaźnika dla poszczególnych nieruchomości zawierają się w przedziale od 16% (dla budynku biurowego przy Piekary 19) do niemal 100% (dla budynku przy ul. S. Taczaka 13). Najwyższe wartości wskaźnika występują na terenach zwartej zabudowy pierzejowej w rejonie ulic św. Marcin i Taczaka. Niższą intensywnością wykorzystania terenu cechują się nieruchomości położone w południowej części obszaru analizowanego. Podczas gdy kamienice w północnej części badanego obszaru zajmują większość powierzchni działek, na których są usytuowane (w przedziale od 50% do powyżej 95%). Z kolei budynki użyteczności publicznej położone w południowej części obszaru (np. budynki Wydziałów Anglistyki i Neofilologii UAM oraz szkoły integracyjnej przy ul. Powstańców Wielkopolskich nr 3), pozostawiają na działce znaczną ilość miejsca na dojścia do poszczególnych części budynków, skwery, place.

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych osiągają wartości od 7,5 m (ul. S. Taczaka 12) do max 136 m (ul. Powstańców Wielkopolskich 2-14), zaś średnia wartość wynosi 33,5 m (tolerancja do 20% = 6,7 m). Zróżnicowanie wielkości wynika głównie z formy i funkcji danej zabudowy, przy czym w ramach poszczególnych zespołów zabudowy różnice szerokości elewacji frontowych budynków nie są aż tak znaczne. Szerokości elewacji frontowych kamienic oraz modernistycznej zabudowy blokowej równe są szerokościom działek i osiągają wartości w przedziale od 12 m (np. przy ul. Piekary 22/23, 24) do max 136 m (ul. Powstańców Wielkopolskich 2-14). Budynki użyteczności publicznej w rejonie al. Niepodległości, ul. T. Kościuszki, Królowej Jadwigi i Powstańców Wielkopolskich mają elewacje o szerokości od 16 m (ul. Powstańców Wielkopolskich 1) do max 129 m (pl. W. Andersa 7).

W granicach obszaru analizowanego występują budynki średniowysokie, wysokie i wysokościowe. Budynki frontowe w obszarze analizowanym mają najczęściej od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych. Wysokość linii gzymsu przebiega na poziomie od ok. 18 do ok. 19,5 m, zaś w kalenicy / najwyższym punkcie dachu od 20-20,5 m do 24-25 m. Oficyny posiadają od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych z poddaszami i nie przewyższają wysokości budynków frontowych. Budynki gospodarcze i garażowe są zazwyczaj jednokondygnacyjne.

U zbiegu ul. T. Kościuszki i Powstańców Wielkopolskich oraz w strefie ograniczonej ulicami T. Kościuszki, Półwiejską i Niezłomnych występują budynki wysokie i wysokościowe. W obrębie ww. ulic istnieje wiele obiektów, które kształtują przestrzeń centrum miasta i bardzo znacząco na nią oddziałują na budynek Akademii Ekonomicznej o znaczeniu dzielnicowym, zespół wieżowców przy pl. W. Andersa – hotel i budynek biurowy. Oprócz ww. obiektów do najwyższych w obszarze analizowanym należą także modernistyczne wieżowce o funkcji biurowej położone po zachodniej stronie ulicy Piekary.

W obszarze analizowanym występują zarówno dachy strome jak i płaskie. Dachy strome (najczęściej typu wielospadowego) mają między innymi reprezentacyjne budynki przy al. Niepodległości 2 (Wielkopolska Izba Rzemieślnicza), al. Niepodległości 8 (Zachodnia

Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych). Dachy płaskie występują w modernistycznych budynkach mieszkalnych i usługowych przy ul. św. Marcin, Ratajczaka i Powstańców Wielkopolskich oraz w budynkach użyteczności publicznej takich jak siedziby szkół i uczelni wyższych. Dachami płaskimi przekryte są także budynki biurowe i usługowe.

Przy takich uwarunkowaniach rozstrzygnięto w sprawie.

Przeprowadzona analiza wykazała, że w terenie analizowanym znajduje się co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Takie kryteria spełniają działki z wyznaczonego sąsiedztwa, na których znajdują się budynki usługowe, w szczególności sąsiednie budynki położone w kwartale ograniczonym ulicami Powstańców Wielkopolskich, F. Ratajczaka, Niezłomnych, T. Kościuszki oraz al. Niepodległości.

Inwestycja w planowanym kształcie kontynuuje funkcję usługową szkolnictwa wyższego występującą w obszarze analizowanym. Projektowany budynek będzie sytuowany w granicy terenu objętego wnioskiem z ul. T. Kościuszki. Inwestycja we wnioskowanym kształcie nie przekracza średniej wartości wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu występującego w obszarze analizowanym. Projektowany budynek usługowy szkolnictwa wyższego nawiąże wysokością do sąsiednich budynków usługowych np. do budynku Wielkopolskiej Izby Rzemieślniczej, zaś rozbudowa nie przewyższy wysokości zabytkowych budynków mieszkalnych występujących w granicach terenu objętego wnioskiem. Geometrią dachu inwestycja nawiąże do zabudowy krytej dachami płaskimi. Inwestycja we wnioskowanym kształcie przekracza średnią wartość szerokości elewacji frontowej.

Z uwagi na przekroczenie średnich wartości przeanalizowano konsekwencje przestrzenne jakie zostaną stworzone pomiędzy wnioskowaną a istniejącą zabudową. Obowiązujące przepisy dopuszczają ustalenie innych parametrów na zasadach określonych w rozporządzeniu 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., nr 164, poz. 1588), jeżeli wynika to z analizy. Wymaga to jednak każdorazowo uzasadnienia.

Istotną kwestią było ustalenie lokalizacji oraz wyznaczenie szerokości elewacji frontowych dla planowanego budynku usługowego szkolnictwa wyższego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem wymagania dotyczące wysokości nowej zabudowy ustala się w oparciu o następujące przepisy:

- § 4. 1. *Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się 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.*
- § 6. 1. *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%.*
- 2. *Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

W ocenie rozstrzygającego ustalenie lokalizacji budynku w granicy frontowej terenu objętego wnioskiem oraz szerokości elewacji frontowej na poziomie 106 m nie stworzy negatywnych skutków przestrzennych dla sąsiedniej zabudowy. Lokalizacja budynku nawiąże do dominującej zabudowy pierzejowej sytuowanej w granicach frontowych m.in. w kwartale ograniczonym ulicami F. Ratajczaka, Powstańców Wielkopolskich i T. Kościuszki. Głównym zadaniem kształtowania rozwoju przestrzennego jest optymalne wykorzystanie uwarunkowań wewnętrznych wynikających z potencjału inwestycyjnego terenu i z funkcji planowanego budynku. Należy w tym miejscu wskazać, że nieruchomości zabudowane obiektami użyteczności publicznej cechuje występowanie budynków o znacznych gabarytach i znacznej powierzchni zabudowy. Wobec powyższych uwarunkowań, aby inwestor mógł zrealizować budynek o powierzchni 1780 m² i wykształcić czytelną pierzeję ul. T. Kościuszki - elewacja od granicy frontowej ustalono zgodnie z wnioskiem na poziomie max 106 m. Dzięki zaproponowanemu rozwiązaniu powstanie obiekt o formie, gabarytach i charakterze zbliżonym do budynków usługowych występujących w obszarze analizowanym. Pod względem urbanistycznym wnioskowana inwestycja umożliwi wykształcenie czytelnej pierzei od strony ul. T. Kościuszki. Stąd uznano, że przyjęta wartość wskaźnika większa od średniej, z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego jest dopuszczalna.

Ponadto w sprawie rozpatrzono wprowadzenie ograniczeń związanych z kształtowaniem zabudowy w głębi terenu objętego wnioskiem. Uwzględniając położenie nieruchomości w stosunku do dróg publicznych oraz cechy zagospodarowania sąsiednich nieruchomości – na załączniku graficznym wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy pokrywającą się z granicami działek nr 2/4, 2/5, 2/6, 2/3, arkusz 46, obręb Poznań d strony ul. F. Ratajczaka. Linia ta umożliwia, przy uwzględnieniu obecnego zagospodarowania terenu, wskazanie przybliżonej lokalizacji projektowanej rozbudowy. Uprawnia ona do kształtowania zabudowy w ograniczonym polu, bez konieczności sytuowania obiektu w konkretnym miejscu. Dzięki przyjętemu rozwiązaniu na etapie opracowania projektu budowlanego możliwe będzie jednoznaczne określenie lokalizacji obiektu.

Odnosząc się do terminu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - samo pojęcie zostało zdefiniowane w Polskiej Normie PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r. przywołanej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r., Nr 164, poz. 1589) - „część graficzną analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 sporządza się z uwzględnieniem nazewnictwa i oznaczeń graficznych stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy”. Stąd wprowadzenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w ocenie osoby sporządzającej analizę urbanistyczną jest zasadne pod względem prawnym jak i przestrzennym dla prawidłowego określenia wymagań w przedmiotowej sprawie.

W dalszej kolejności odniesiono się co do wysokości nowoprojektowanego budynku usługowego szkolnictwa wyższego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem wymagania dotyczące wysokości nowej zabudowy ustala się w oparciu o następujące przepisy:

- § 7.1 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
- 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1 mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
- 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.
- 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Analizując możliwość dopuszczenia budynku o wysokości 20 m wzięto pod uwagę

zabudowę o zbliżonej wysokości. Budynki znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji mają od dwóch-trzech kondygnacji (ul. Powstańców Wielkopolskich 1, 3, 5, ul. F. Ratajczaka 5/7) do max siedmiu kondygnacji nadziemnych (al. Niepodległości 4). Budynek Wielkopolskiej Izby Rzemieślniczej przy al. Niepodległości 2 posiada wysokość gzymsu na poziomie ok. 14,5 m, zaś do kalenicy od 22 (od ul. T. Kościuszki) do max 25 m (od ul. Niezłomnych). Budynki przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1, 3, 5 i ul. F. Ratajczaka 5/7 osiągają wysokość od 9 do max 12,5 m. Z kolei wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przy ul. Niezłomnych 1 osiąga wartości w przedziale od 14,5 m do max 19 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku Starego Browaru od strony ul. F. Ratajczaka wynosi 22 m, zaś wysokość bocznych wież osiąga poziom ok. 28,5 m. Pomiarów wysokości dokonano w oparciu o Model trójwymiarowy Poznania (<http://sip.geopoz.pl/sip/intro/gintro/>).

W sytuacji gdy mamy do czynienia z lokalizacją budynku pomiędzy zabudową niższą a wyższą, czyli wysokość zabudowy tworzy nieznaczny uskok, nie ma zastosowania § 7.1 ww. rozporządzenia. Natomiast zastosowanie § 7.3 w przedmiotowej sprawie doprowadziłoby do powstania formy pośredniej. Ponieważ projektowany budynek będzie znajdował się pomiędzy zabudową o różnej wysokości, obniżenie przy uśrednieniu wysokości dla nowego obiektu, skutkowałoby powstaniem formy trzeciej, która odstawałaby od otoczenia.

Przy takich uwarunkowaniach, by zachować spójną architektoniczną całość pierzei i dostosować się do zasad jakimi kierowano się kształtując zabudowę na obszarze analizowanym - najbardziej optymalne jest wprowadzenie jednej z dwóch form występujących najbliżej względem terenu objętego wnioskiem.

Z uwagi na fakt, że inwestor planuje budynek o wysokości max 20 m oraz nie przewyższa sąsiedniego budynku Wielkopolskiej Izby Rzemieślniczej, w ocenie rozstrzygającego dopuszczenie budynku o wnioskowanej wysokości należy uznać za działanie właściwe. Takie rozwiązanie zostało pozytywnie zaopiniowane przez miejskiego Konserwatora Zabytków.

Budynek zostanie harmonijnie wkomponowany w zabudowę pierzei ul. T. Kościuszki i nie będzie stanowić dysonansu wobec zabudowy sąsiedniej. W wyniku realizacji inwestycji budynek będzie nawiązywać do sąsiednich budynków usługowych przy ul. T. Kościuszki, F. Ratajczaka i Niezłomnych. Przyjęcie za punkt wyjścia takiego założenia doprowadzi do wyeliminowania odstępstw form i zachowania spójności między sąsiednimi obiektami. Za takim rozwiązaniem przemawia również położenie terenu w obszarze zabudowy śródmiejskiej, objętej ochroną konserwatorską, gdzie szczególnie istotne jest kształtowanie spójnych pierzei ulic. Pożądany efekt odpowiedniego wpisania się w otoczenie można osiągnąć gdy najbliższe obiekty względem siebie, postrzegane wspólnie z przestrzeni publicznych (z poziomu ulic), zostaną np. zrównane wspólną linią gzymsów attyk lub zostanie wprowadzone uskokowe obniżenie wysokości między tymi budynkami. W wyjątkowych sytuacjach możliwe jest przewyższenie najbliższej zabudowy. Dotyczy to miejsc szczególnych (np. skrzyżowań głównych ulic danych części miasta), gdzie istnieje możliwość realizacji akcentów lub dominant przestrzennych, jak w przedmiotowej sprawie. Zatem zaproponowane przez inwestora rozwiązanie uznano za w pełni dopuszczalne.

W niniejszej sprawie odniesiono się także do ilości i sposobu urządzenia miejsc postojowych. Zgodnie z art. 54 pkt 2c, w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednym z warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z decyzji o warunkach zabudowy, powinny znajdować się ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji. Na podstawie delegacji z art. 67 wyżej wymienionej ustawy, określenie wymagań, o których mowa w art. 54 u.p.z.p. zawiera przepis § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, z 2003 r., poz. 1589). Zgodnie z tym przepisem ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę,

energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych. Zgodnie z wyrokiem WSA w Poznaniu z dnia 16 kwietnia 2015 r., IV SA/Po 1340/14, wyrokiem WSA w Poznaniu z dnia 14 stycznia 2016 r., IV SA/Po 226/15 określenie w decyzji minimalnej ilości miejsc parkingowych nie narusza przepisów prawa.

Dlatego w sporządzonej analizie dodatkowo zbadano stan faktyczny w zakresie ilości miejsc parkingowych w analizowanym terenie. Obszar analizowany obejmuje fragment ścisłego centrum miasta Poznania. Przeważa zabudowa usługowa o charakterze centrotwórczym, generująca znaczny ruch samochodowy. Centrum miasta objęte jest Strefą Płatnego Parkowania, w której istnieje możliwość parkowania samochodów w pasie drogowym przyległych dróg wyłącznie na ogólnodostępnych miejscach parkingowych. Po zachodniej stronie ul. F. Ratajczaka (odcinek Powstańców Wielkopolskich – T. Kościuszki) znajduje się 20 m.p. o układzie ukośnym. Po północnej stronie ul. Powstańców Wielkopolskich samochody są parkowane prostopadłe poza jezdnią, zaś po południowej stronie ulicy występuje parkowanie równoległe poza jezdnią w pasie drogowym. Łączna liczba miejsc postojowych na odcinku od al. Niepodległości do F. Ratajczaka wynosi ok. 70 m.p. Przy ul. T. Kościuszki (odcinek Powstańców Wielkopolskich – Niezłomnych) znajduje się ok. 33 m.p. Po północno-wschodniej stronie ulicy samochody są parkowane prostopadłe na wydzielonych miejscach poza jezdnią, zaś po przeciwnej stronie ulicy występują pojedyncze miejsca w postaci „kopert”. Z kolei po obu stronach al. Niepodległości oraz ul. Królowej Jadwigi brak jest możliwości parkowania samochodów poprzez montaż słupków wzdłuż krawężników ograniczających możliwość wjazdu na chodnik.

Poza tym występują parkingi wewnętrzne przynależne do danej posesji np. przy al. Niepodległości 4 (Wydział Anglistyki i Neofilologii Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza wraz z Biblioteką Filologiczną NOVUM), miejsca postojowe za budynkiem szkoły podstawowej przy ul. Powstańców Wielkopolskich 3 przeznaczone dla pracowników, miejsca postojowe przed budynkiem Domu Żołnierza przy ul. Niezłomnych. Dostęp do nich jest ograniczony m.in. poprzez zamontowane szlabany, konieczność wjazdu przejazdami bramowymi. Wzdłuż drogi wewnętrznej znajdującej się w granicach terenu objętego wnioskiem, po północnej stronie zabytkowego muru znajduje się ok. 25 m.p. W badanym obszarze występują również obiekty z garażami podziemnymi o charakterze komercyjnym np. w Starym Browarze (1200 m.p.). Ponadto pomiędzy budynkiem Novotelu (pl. W. Andersa 1) a budynkiem Andersii Tower (pl. W. Andersa 3) znajduje się plac, na którym znajduje się ok. 40 m.p. Komercyjny parking znajduje się także u zbiegu ul. Powstańców Wielkopolskich, T. Kościuszki i al. Niepodległości.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania przestrzenne potwierdzono, że ustalony w niniejszej decyzji minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych (tzn. 6 miejsc parkingowych dla samochodów na każde 100 miejsc dydaktycznych oraz 15 miejsc parkingowych dla rowerów na każde 100 miejsc dydaktycznych), jakie należy zapewnić dla projektowanego kampusu Wyższej Szkoły Bankowej jest jak najbardziej adekwatny do skali planowanego zamierzenia.

Głównym zadaniem kształtowania rozwoju przestrzennego jest optymalne wykorzystanie uwarunkowań wewnętrznych wynikających z potencjału inwestycyjnego działki i z funkcji planowanej zabudowy. Środowisko akademickie jest istotną częścią miasta i stanowi o jego prestiżu i rozwoju. Podejmowanie działań wspierających uczelnie w pozyskiwaniu studentów, prowadzeniu projektów dydaktycznych i naukowych oraz zapewnieniu pracy absolwentom stanowi jeden z priorytetów dla władz Miasta. Priorytet ten wynika wprost ze Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2020+, w której jasno określono działania zmierzające w kierunku zwiększenia potencjału naukowego uczelni wyższych i tym samym zabieganie o osiągnięcie przez Poznań pozycji ośrodka naukowego o znaczeniu europejskim. Osiągnięcie ww. celów wiąże się m.in. z rozbudową infrastruktury naukowo-badawczej.

Planowane zamierzenie poza rozwojem bazy dydaktycznej Wyższej Szkoły

Bankowej, wpisuje się także w ochronę wartościowych układów przestrzennych oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni publicznej. W mieście istnieje wciąż wiele zaniedbanych układów i założeń urbanistycznych, które dzięki odpowiednim działaniom i inwestycjom mogłyby zyskać na funkcjonalności i estetyce, co przyczyniłoby się do poprawy atrakcyjności wielu fragmentów miasta. Znaczenie priorytetowe przypisuje się ochronie układów urbanistycznych, gdyż to one określają charakter miasta, stanowią o jego wyjątkowości i nadają mu unikatowy klimat. Ze względu na ograniczoną dostępność do przestrzeni, przekształcanie wcześniej zainwestowanych obszarów daje możliwość ograniczania problemu deficytu przestrzeni występującego powszechnie w granicach miasta, a także zapobiega degradacji obszarów śródmiejskich.

W przedmiotowej sprawie inwestycję przewidziano na terenie zabytkowego zespołu pokoszarowego położonego w ścisłym centrum miasta zatem już dotychczasowe zagospodarowanie wprowadza pewne ograniczenia. Przypomnieć należy, że planowane zamierzenie stanowi budowę kampusu Wyższej Szkoły Bankowej obejmującą budowę budynku usługowego szkolnictwa wyższego (bez kondygnacji podziemnych), rozbudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynków mieszkalnych przy ul. F. Ratajczaka nr 1 i nr 3 oraz rozbudowę budynków usługowych przy ul. Powstańców Wielkopolskich nr 1 i F. Ratajczaka nr 5/7. Całość inwestycji zajmie max 43%, przy powierzchni terenu wynoszącej 5395 m². Pozostała część terenu objętego wnioskiem przeznaczona jest na realizację wewnętrznego układu komunikacyjnego (w tym naziemnych miejsc parkingowych) oraz dziedzińca pełniącego ogólnodostępne miejsce odpoczynku i integracji, a także podnoszącego prestiż całej inwestycji.

Tym samym dzięki realizacji inwestycji podniesiona zostanie atrakcyjność przestrzeni publicznych w kwartale ograniczonym ulicami F. Ratajczaka, Powstańców Wielkopolskich i T. Kościuszki, zaś uczelnia zyska nowoczesne obiekty w zabytkowej tkance miasta, co przyczyni się na poprawę warunków naukowo-dydaktycznych pracowników, jak i studentów.

W niniejszej sprawie szczególną rolę odgrywa dostępność transportowa kampusu. Jest to szczególnie istotne w kontekście wprowadzania reorganizacji parkowania oraz tworzenia stref uspokojonego ruchu samochodowego na rzecz ruchu pieszego i rowerowego. W opinii nr IPO.481.372.1.2019 z dnia 07.06.2019 r. Zarząd Dróg Miejskich poinformował, że „(...) nie wyraża zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach przyległych dróg administrowanych przez ZDM. Wszystkie miejsca postojowe zlokalizowane w pasie drogowym ul. Kościuszki mają charakter miejsc ogólnodostępnych w strefie płatnego parkowania. Mając to na uwadze parkowanie samochodów w pasie drogowym przyległych dróg publicznych może odbywać się wyłącznie na ogólnie obowiązujących zasadach w ruchu drogowym, zgodnie z istniejącym oznakowaniem (strefa płatnego parkowania), ale bez wyznaczenia konkretnych miejsc postojowych i bez możliwości wliczenia miejsc zlokalizowanych w pasie drogowym do bilansu miejsc parkingowych koniecznych dla planowanej zabudowy”.

W tym konkretnym przypadku nie bez znaczenia jest położenie inwestycji w bliskim sąsiedztwie przystanków transportu publicznego. Przeprowadzona analiza wykazała, że projektowany kampus uczelni wyższej będzie znajdował się w strefie przystanków tramwajowych do 500 m. Dostęp do transportu publicznego potwierdza materiał pomocniczy do analizy, na którym naniesiono lokalizacje ogólnodostępnych dojazdów pieszych do przystanków na podkład zdjęcia lotniczego (ZGiKM GEOPOZ, 2016 r.). Z analizy wynika, że najbliższe przystanki tramwajowe znajdują się przy ul. Stanisława Matyi (przystanki Wierzbicice: pierwszy w stronę dworca PKP w odległości 334,4 m od granicy frontowej terenu objętego wnioskiem, drugi w kierunku rzeki Warty w odległości 337,4 m od granicy frontowej terenu objętego wnioskiem).

Każdy z wymienionych przystanków położony jest na trasie pięciu linii tramwajowych, które są połączone bezpośrednio z głównymi węzłami przesiadkowymi. Ma to istotne znaczenie biorąc pod uwagę różnorodną lokalizację miejsca zamieszkania studentów na obszarze miasta. Ponadto w odległości ok. 175 m (w linii prostej ok. 20 m) licząc od wjazdu od strony ul. T. Kościuszki znajduje się Stacja Roweru Miejskiego.

W ramach wzmacniania transportu publicznego zauważalna jest tendencja wprowadzania górnych limitów dopuszczalnej liczby miejsc parkingowych realizowanych wraz z nową zabudową. Ze względu na brak możliwości ciągłego zaspokajania rosnących potrzeb parkingowych w związku z coraz większą liczbą samochodów wjeżdżających do centrum miasta, stawia się na uprzywilejowanie komunikacji publicznej.

Wobec powyższych ustaleń, w ocenie rozstrzygającego szereg możliwości dotarcia do planowanego kampusu Wyższej Szkoły Bankowej (ruch pieszy, rowerowy, tramwajowy, samochodowy) jest szczególnie ważne z punktu widzenia dostępności transportowej dla pracowników, jak i studentów. Biorąc pod uwagę działania prowadzące do uspokojenia ruchu samochodowego w centrum miasta poprzez m.in. ograniczanie liczby ogólnodostępnych miejsc parkingowych, a także położenie w strefie oddziaływania przystanków tramwajowych, ustalono minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych wynoszący 6 miejsc parkingowych dla samochodów na każde 100 miejsc dydaktycznych oraz 15 miejsc parkingowych dla rowerów na każde 100 miejsc dydaktycznych, jakie należy zapewnić na terenie inwestycji.

W sprawie potwierdzono także predyspozycje terenu objętego wnioskiem dla budowy kampusu uczelni wyższej. Środowisko akademickie jest istotną częścią miasta i stanowi o jego prestiżu i rozwoju. Podejmowanie działań wspierających uczelnię w pozyskiwaniu studentów, prowadzeniu projektów dydaktycznych i naukowych oraz zapewnieniu pracy absolwentom stanowi jeden z priorytetów dla władz Miasta. Priorytet ten wynika wprost ze Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2020+, w której jasno określono działania zmierzające w kierunku zwiększenia potencjału naukowego uczelni wyższych i tym samym zabieganie o osiągnięcie przez Poznań pozycji ośrodka naukowego o znaczeniu europejskim. Osiągnięcie ww. celów wiąże się m.in. z rozbudową infrastruktury naukowo-badawczej.

Planowane zamierzenie poza rozwojem bazy dydaktycznej Wyższej Szkoły Bankowej, wpisuje się także w ochronę wartościowych układów przestrzennych oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni publicznej. W mieście istnieje wciąż wiele zaniedbanych układów i założeń urbanistycznych, które dzięki odpowiednim działaniom i inwestycjom mogłyby zyskać na funkcjonalności i estetyce, co przyczyniłoby się do poprawy atrakcyjności wielu fragmentów miasta. Znaczenie priorytetowe przypisuje się ochronie układów urbanistycznych, gdyż to one określają charakter miasta, stanowią o jego wyjątkowości i nadają mu unikatowy klimat. W przedmiotowej sprawie inwestycję przewidziano na terenie zabytkowego zespołu pokoszarowego położonego w ścisłym centrum miasta. Ze względu na ograniczoną dostępność do przestrzeni, przekształcanie wcześniej zainwestowanych obszarów daje możliwość ograniczania problemu deficytu przestrzeni występującego powszechnie w granicach miasta, a także zapobiega degradacji przestrzeni śródmiejskiej. Tym samym dzięki realizacji inwestycji podniesiona zostanie atrakcyjność przestrzeni publicznych w kwartale ograniczonym ulicami F. Ratajczaka, Powstańców Wielkopolskich i T. Kościuszki, zaś uczelnia zyska nowoczesne obiekty w zabytkowej tkance miasta, co przyczyni się na poprawę warunków naukowo-dydaktycznych pracowników, jak i studentów.

W niniejszym postępowaniu 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 z 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.

Reasumując dowiedziono, iż zamierzenie spełnia łącznie wszystkie 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 funkcji usługowej szkolnictwa wyższego występującej w obszarze analizowanym;

- linię zabudowy zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003 r., nr 164, poz. 1588);
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia – nie przekracza średniej wartości;
- szerokość elewacji frontowej zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia – przekracza średnią wartość;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia – w nawiązaniu do wysokości budynków użyteczności publicznej w najbliższym sąsiedztwie, w szczególności Wielkopolskiej Izby Rzemieślniczej;
- geometrię dachu zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia.

Odnosząc się do uwag stron wyjaśniam, co następuje.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są w przypadku braku planu miejscowego, a ich główny cel to stwierdzenie czy planowana przez wnioskodawcę inwestycja wpisuje się w otoczenie, czy nie zakłóci istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego. Wobec tego decyzje te nie rozwiązują problemów technicznych, nie zawierają szczegółowych ustaleń dotyczących planowanego obiektu.

Zgodnie z przepisami w decyzji określa się główne parametry obiektu. Podane wartości są wartościami maksymalnymi, które przy uwzględnieniu wymogów określonych w decyzji oraz przepisów prawa, ze szczególnym uwzględnieniem spraw związanych z zachowaniem odległości od granic, zacienianiem i przesłanianiem budynków, mogą ulec zmniejszeniu. Konkretyzacja zapisów decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem prawa sąsiedzkiego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, następuje na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 22 grudnia 2011 r. (sygn. akt II SA/Łd 255/11) *„Decyzja o warunkach zabudowy określa jedynie pewne ramy postępowania, ustala wymagania jakim powinna odpowiadać planowana inwestycja, wskazuje dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy nieruchomości. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu, nie narusza praw właścicieli i uprawnień osób trzecich, jej podjęcie nie wymaga zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości, jej wydanie nie przesądza o zgodności inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi”*.

Ponadto w ww. wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi stwierdził, że *„Ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy (art. 54 pkt 2 lit. d u.p.z.p. w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.) może następować tylko w takim zakresie, w jakim nie jest objęta przepisami Prawa budowlanego, a więc w granicach określonych ustaleniami przepisów odrębnych w razie braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. warunek zgodności decyzji o warunkach zabudowy z przepisami odrębnymi nie dotyczy przepisów określających warunki techniczne, jakie powinny spełniać budynki, lecz przepisów, przez pryzmat których jest dokonywana ocena zgodności zamierzenia inwestycyjnego, a to zależy od położenia terenu będącego przedmiotem ustaleń. Do takich przepisów zalicza się regulacje dotyczące ochrony środowiska, przyrody, zabytków, uzdrowisk, granic, obszarów morskich, przepisy sanitarne, itp. (wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 września 2008r., sygn.akt IV SA/Wa 488/08, publikowane w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych: <http://cbois.nsa.gov.pl>). Z samego faktu wydania decyzji o warunkach nie można natomiast wywodzić naruszenia interesu osób trzecich, gdyż decyzja nie narusza prawa własności i innych praw tych osób i nie uprawnia do wykonania inwestycji”*.

Sama zaś decyzja o warunkach zabudowy jest wyłącznie promesą umożliwiającą inwestorowi ubieganie się o pozwolenie na budowę.

Dlatego kwestie podnoszone przez stronę w tym obejmujące sprawy współwłasności mogą, być przedmiotem zagadnień regulowanych w drodze cywilnej między

zainteresowanymi.

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.

Reasumując inwestycja, spełnienia kryterium kontynuacji funkcji oraz parametrów zabudowy usługowej. Zamierzenie spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odstąpiono od uzgadniania niniejszej decyzji z Zarządem Dróg Miejskich w trybie art. 106 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (na podstawie art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 i 5 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu 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.

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

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

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzam, że planowana inwestycja spełnia łącznie pięć warunków wynikających z art. 61 ust. 1.

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

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.



(pieczęć okrągła)

z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. arch. ...
KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI I

(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.

Załączniki:

1. załącznik graficzny: warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu
2. wyniki analizy w formie pisemnej
3. załącznik graficzny: wyniki analizy

Otrzymują strony:

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

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg Miejskich
ul. Wilczak 17
61-623 Poznań
2. Miejski Konserwator Zabytków
pl. Kolegiacki 17
61-841 Poznań
3. Wydział Gospodarki Nieruchomościami
(Skarb Państwa)
ul. Gronowa 20
61-655 Poznań
4. Wydział Gospodarki Nieruchomościami
(m.Poznań)
ul. Gronowa 20
61-655 Poznań

Projekt decyzji sporządziła:

Mgr inż. arch. Beata Bączyk

Sprawę prowadzi:

Natalia Karłowska
tel. 61- 878 5929

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI	NR 2
<p align="center">CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p> <p>sporządzona na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r., nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	

Dotyczy wniosku z dnia 22.03.2019 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji określonej przez inwestora jako „budowa kampusu Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu”, planowanej do realizacji na działkach nr 2/3 (część), 2/4, 2/5, 2/6, arkusz 46, obręb Poznań, położonych w Poznaniu przy ulicach Tadeusza Kościuszki i Franciszka Ratajczaka.

I. WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

1) dot. funkcji

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem przeważa zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej uzupełniona o usługi nieuciążliwe znajdujące się najczęściej w przyziemiach i parterach budynków. Ponadto występują budynki usługowe o charakterze centrotwórczym, o funkcjach z zakresu kultury, administracji i zarządzania, nauki, szkolnictwa wyższego, np. Wydział Anglistyki i Neofilologii Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza wraz z Biblioteką Filologiczną NOVUM przy al. Niepodległości 4. Planowana inwestycja kontynuuje funkcję usługową szkolnictwa wyższego występującą w obszarze analizowanym.

2) dot. linii zabudowy

Budynki użyteczności publicznej wzdłuż al. Niepodległości i ul. Królowej Jadwigi usytuowane są bądź we frontowych granicach działek bądź też odsunięte są od nich na odległość od 2 do 7 m tworząc niewielkie przedpola podkreślające reprezentacyjny charakter obiektów. Niektóre budynki (szczególnie występujące w zespołach, jak np. zabudowa Wydziałów Anglistyki i Neofilologii UAM) odsunięte są w głąb działek lub posiadają części, których elewacje wycofane są w stosunku do głównej linii zabudowy. Przeprowadzona analiza wykazała możliwość wyznaczenia linii zabudowy zgodnie z wnioskiem, na podstawie § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia.

3) dot. wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla całego obszaru analizowanego wynosi 62,1%. Wartości wskaźnika dla poszczególnych nieruchomości zawierają się w przedziale od 16% (dla budynku biurowego przy Piekary 19) do niemal 100% (dla budynku przy ul. S. Taczaka 13). Planowana inwestycja nie przekracza średniej wartości wskaźnika, w związku z czym istnieje możliwość ustalenia wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia.

4) dot. szerokości elewacji frontowej

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych osiągają wartości od 7,5 m (ul. S. Taczaka 12) do max 136 m (ul. Powstańców Wielkopolskich 2-14), zaś średnia wartość wynosi 33,5 m (tolerancja do 20% = 6,7 m). Zróżnicowanie wielkości wynika głównie z formy i funkcji danej zabudowy, przy czym w ramach poszczególnych zespołów

zabudowy różnice szerokości elewacji frontowych budynków nie są aż tak znaczne. Inwestycja przekracza średnią wartość występującą w obszarze analizowanym. Istnieje możliwość ustalenia szerokości elewacji frontowej zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia – w nawiązaniu do szerokości elewacji budynków użyteczności publicznej.

5) dot. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Analizując możliwość dopuszczenia budynku o wysokości 21 m wzięto pod uwagę zabudowę o zbliżonej wysokości. Budynki znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji mają od dwóch-trzech kondygnacji (ul. Powstańców Wielkopolskich 1, 3, 5, ul. F. Ratajczaka 5/7) do max siedmiu kondygnacji nadziemnych (al. Niepodległości 4). Budynek Wielkopolskiej Izby Rzemieślniczej przy al. Niepodległości 2 posiada wysokość gzymsu na poziomie ok. 14,5 m, zaś do kalenicy od 22 (od ul. T. Kościuszki) do max 25 m (od ul. Niezłomnych). Budynki przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1, 3, 5 i ul. F. Ratajczaka 5/7 osiągają wysokość od 9 do max 12,5 m. Z kolei wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przy ul. Niezłomnych 1 osiąga wartości w przedziale od 14,5 m do max 19 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku Starego Browaru od strony ul. F. Ratajczaka wynosi 22 m, zaś wysokość bocznych wież osiąga poziom ok. 28,5 m.

Planowana inwestycja kontynuuje wysokość budynków użyteczności publicznej występujących w obszarze analizowanym, w związku z czym można ją wyznaczyć zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia.

6) dot. geometrii dachu

W obszarze analizowanym występują zarówno dachy strome jak i płaskie. Dachy strome (najczęściej typu wielospadowego) mają między innymi reprezentacyjne budynki przy al. Niepodległości 2 (Wielkopolska Izba Rzemieślnicza), al. Niepodległości 8 (Zachodnia Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych). Dachy płaskie występują w modernistycznych budynkach mieszkalnych i usługowych przy ul. św. Marcin, Ratajczaka i Powstańców Wielkopolskich oraz w budynkach użyteczności publicznej takich jak siedziby szkół i uczelni wyższych. Dachami płaskimi przekryte są także budynki biurowe i usługowe. Planowana forma dachu nawiązuje do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym i można ją wyznaczyć zgodnie z § 8 rozporządzenia.

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

- teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie wymagań art. 61 ust. 2-5 wykazano, 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.

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

Wyniki analizy sporządziła:

mgr inż. arch. Beata Bączyk

z up. PREZIDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Beata Bączyk
KIEROWNIK ODZIAŁU URBANISTYKI I