

Poznań, 05.11.2012 r.

Numer sprawy: UA-IV-U14.6730.1610.2011

**DECYZJA nr 847/2012
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 (Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717, ze zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r., nr 98, poz. 1071, ze zm.); po rozpatrzeniu wniosku:

**Firmy Geoprojekt Sp. z o.o.
ul. Morelowa 1; 61-474 Poznań
reprezentowanej przez
Pana Michała Paryska i Pana Damiana Krawczyka**

z dnia 08.12.2011 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz pylonem reklamowym, przewidzianej do realizacji na działce nr 19/2, arkusz 17, obręb Starołęka, położonej przy ul. Starołęckiej w Poznaniu,

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz pylonem reklamowym, przewidzianej do realizacji na działce nr 19/2, arkusz 17, obręb Starołęka, położonej przy ul. Starołęckiej w Poznaniu.

- I. **Rodzaj inwestycji:** budowa obiektu handlowego wraz z pylonem reklamowym.
- 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):
 - **obowiązująca linia zabudowy:** ustala się w odległości 8 m od frontowej granicy działki;
 - **pozostałe odległości:** zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75/2002 poz. 690 ze zm.);
 - 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** ustala się maksymalnie 27% powierzchni działki objętej wnioskiem;
 - 3) **Szerokość elewacji frontowej:** ustala się maksymalnie 27 m;
 - 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** ustala się jedną kondygnację nadziemną, maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do okapu 5 m, maksymalna wysokość do kalenicy 10 m od istniejącego terenu;;
 - 5) **Geometria dachu:** ustala się dach stromy o kącie nachylenia od 15 do 25°;

* Miasto know-how

2. Inne uwarunkowania:

- 1) **Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:** na terenie inwestycji należy zapewnić pełne potrzeby parkingowe w ilości:
 - na 100 m² powierzchni użytkowej biur - minimum 3 miejsca postojowe;
 - na 100 m² powierzchni użytkowej handlu - minimum 4,5 miejsca postojowe.
- 2) Lokalizacja pylonu reklamowego na terenie Inwestora o maksymalnej wysokości 10 m n.p.t. musi uwzględniać konieczność zachowania normatywnej odległości od krawędzi jezdni ul. Starołęckiej, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. nr 19, poz. 115 ze zm.);
- 3) Planowaną rozbiórkę budynków zlokalizowanych na działce nr 19/2 (ark. mapy 17, obręb Starołęka) należy dokonać po uzyskaniu zgody z Wydziału Urbanistyki i Architektury wynikającej z przepisów prawa budowlanego, przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji;
- 4) Należy zachować normatywne odległości od dwutorowej linii elektroenergetycznej WN 110 kV zgodnie z opinią ENEA Operator znak: OD5/DM/MT/16503/2011 r. z dnia 15.12.2011 r.

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

1. Przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r., nr 199, poz. 1227, ze zm.).
2. 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;
3. 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 opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr DR-481-1505-1/11 z dnia 22.02.2012 r., informuję, że zagospodarowanie działki nr 19/2 powinno uwzględniać rozwiązania wynikające z opracowywanego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ul. Minikowo" w Poznaniu.

Obsługa komunikacyjna ww. działki, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja winna odbywać się wyłącznie jednym zjazdem z ul. Starołęckiej, zlokalizowanym w miejscu istniejącego.

Projekt drogowy przebudowy ww. zjazdu na działkę, opracowany zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999r. (Dz. U. Nr 43) wymaga oddzielnego uzgodnienia z tut. Zarządem przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę obiektu kubaturowego.

Ponieważ ścieżka rowerowa w ul. Starołęckiej została wybudowana w 2009r. i pozostaje na gwarancji, wykonanie przebudowy istniejącego zjazdu oraz odtworzenie nawierzchni po koniecznych robotach uzbrowieniowych (których lokalizacja winna jak najmniej kolidować z nowymi nawierzchniami) należy bezwzględnie zlecić gwarantowi tj. DROGBET WIECZOREK Sp.j., ul. Rolna 8-10 Baranowo, 62-081 Przeźmierowo, (tel. 0618162136/137) i musi być zrealizowane kosztem i staraniem inwestora

projektowanego obiektu zgodnie z art. 16.1 i 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. nr 19, poz. 115 ze zmianami) przed oddaniem budynku handlowego do użytkowania.

Pełne potrzeby parkingowe w ilości wymaganej dla projektowanego obiektu należy zapewnić wyłącznie na terenie inwestora, koniecznie poza istniejącym oraz docelowym pasem drogowym ul. Starołęckiej.

Pylon reklamowy lokalizowany przy ul. Starołęckiej (droga powiatowa) należy usytuować na terenie inwestora min 8,0 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami art. 43 ww. Ustawy o drogach publicznych.

2. Zasilanie w energię elektryczną

jest możliwe zgodnie z opinią wydaną przez ENEA Operator sp. z o.o. nr OD5/DM/MT/16503/2011 z dnia 15.12.2011r. pod warunkiem spełnienia wymogów normy PN-E-05100-1:1998 "Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa".

Przez przedmiotowy teren przebiega trasa dwutorowej linii WN 110 kV relacji Starołęka - Poznań Południe, Nagradowice - Poznań Południe (przęsło 59-60)

Inwestor przedsięwzięcia powinien zlecić wykonanie i przedstawić do uzgodnienia w Oddziale Dystrybucji Poznań opracowanie określające, czy planowane zagospodarowanie terenu spełnia wymogi ww. normy, względnie wskazujące niezbędny zakres przebudowy odcinka linii elektroenergetycznej.

Opracowanie musi zawierać m.in. profil podłużnego przęsła linii, które krzyżuje przedmiotowy teren. Na profilu należy podać odległość pionową przewodów linii od planowanych obiektów, przeliczoną na warunki największego zwisu normalnego (+80 °C). Odległość ta powinna wynosić, co najmniej 5,75 m (dach budynku o nachyleniu nie większym niż 15°). Opracowanie powinno być wykonane przez biuro projektowe specjalizujące się i mające doświadczenie w projektowaniu linii napowietrznych wysokich napięć.

3. Zaopatrzenie w wodę

jest możliwe zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet S.A. nr DW/IT/374U/49757/2011 z dnia 16.12.2011r.

4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych

jest możliwe zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet S.A. nr DW/IT/374U/49757/2011 z dnia 16.12.2011r.

5. Gospodarowanie odpadami

zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą nr XX/172/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 28 sierpnia 2007 r.

6. Odprowadzanie wód deszczowych

jest możliwe zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet S.A. nr DW/IT/374U/49757/2011 z dnia 16.12.2011r.

7. Dostawa gazu

jest możliwe zgodnie z opinią wydaną przez Wielkopolską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. nr TS.17-4100-192440/11 z dnia 16.12.2011r.

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 nr 1 do niniejszej decyzji.

VIII. Inne warunki.

1. Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać w projekcie budowlanym, w uzgodnieniu z gestorem sieci.
2. Uzyskano opinię Miejskiej Pracowni Urbanistycznej nr MPU-Z2/5041-1254/Em/11 z dnia 11.01.2012 r. z której wynika, iż przedmiotowa inwestycja będzie zgodna z założeniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Minikowo” w Poznaniu.
3. Uzyskano opinię Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr RGŻ.IV.6332-1-162/11 z dnia 14.12.2011 r. z której wynika, iż Wydział nie wnosi uwag do zabudowy na przedmiotowej działce. W materiałach archiwalnych nie ma danych dotyczących urządzeń wodno - melioracyjnych w rejonie planowanej budowy.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w dniu 08.12.2011 r. wpłynął wniosek Firmy Geoprojekt Sp. z o.o. ul. Morelowa 1; 61-474 Poznań reprezentowanej przez Pana Michała Paryska i Pana Damiana Krawczyka, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz pylonem reklamowym, przewidzianej do realizacji na działce nr 19/2, arkusz 17, obręb Starołęka, położonej przy ul. Starołęckiej w Poznaniu.

Wnioskodawca wniósł o budowę obiektu handlowego branży spożywczej i ogólnoprzemysłowej o powierzchni zabudowy ok. 1150 m². Budynek ma posiadać jedną kondygnację nadziemną, dach płaski, wysokość do okapu 5 m oraz szerokość elewacji frontowej ok. 25 m. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. terenu ma wynieść około 22%. Obiekt handlowy ma być zlokalizowany wzdłuż północnej granicy działki w odległości 20 m od ul. Starołęckiej. Na terenie działki planuje się budowę pylonu reklamowego o wysokości 10 m natomiast istniejące budynki mają być rozebrane.

Stosownie do wymogów procedur administracyjnych wszystkie strony zostały zawiadomione, pismem z dnia 12.12.2011 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Na powyższe zawiadomienie nie wpłynęło żadne zastrzeżenie.

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

Przeprowadzono wizję w terenie, w oparciu o którą, 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 2003, nr 164, poz. 1588, z późn. zm.), w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania na określonym obszarze analizowanym wyznaczonym wokół terenu działki nr 19/2 – w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, nie mniejszej niż 50,0m. Minimalny obszar analizowany wyznaczono w promieniu 171 m od granic terenu objętego wnioskiem. Jest to minimalna odległość równa trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu (3x57 m). Mając na uwadze charakter wnioskowanej zabudowy oraz specyfikę badanej okolicy (wnioskowany teren od wschodu graniczy z rzeką Wartą, częściowo z polami uprawnymi i ul. Masztową, od północnego - wschodu z Fortem I Roder), obszar analizowany równy minimalnej wielkości nie wymaga rozszerzenia. Zwiększenie obszaru nie wniosłoby dalszych istotnych dla sprawy faktów i co się z tym wiąże, nowych ustaleń. Wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający do racjonalnego wyznaczenia parametrów dla nowej zabudowy. Działki zabudowane, przez które przebiega granica obszaru analizowanego uwzględniono w całości.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała iż południowa część analizowanego terenu (na wschód od ul. Starołęckiej) jest zabudowana zwartym osiedlem mieszkalnym jednorodzinny o jednolitej linii zabudowy (5 m od frontowych granic działek) oraz zbliżonym wskaźniku zabudowy (średnia 17%). Pas wzdłuż ul. Starołęckiej zabudowany jest bardzo sporadycznie. Nieruchomości o adresie ul. Starołęcka nr 114, 112, 110a, 110, 108 to budynki mieszkalne jednorodzinne. Natomiast nieruchomości o adresie ul. Starołęcka nr 112a oraz nr 108 zabudowane są zabudową usługową. Zabudowa ta sytuowana jest w odległości od 2 do 25 m od frontowych granic działek. Średni współczynnik zabudowy całego terenu to ok. 16%.

Obszar analizy nie jest w pełni zurbanizowany. Część terenu wzdłuż ul. Starołęckiej stanowią pola uprawne. Jest to jednak teren z wyraźną tendencją do powstawania obiektów usługowych. Planowana inwestycja będzie kontynuacją istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej przy ul. Starołęckiej 112a. Zgodnie z opinią MPU-Z2/5041-1254/Em/11 z dnia 11.01.2012 r. inwestycja „stworzy w perspektywie pas zabudowy usługowej wzdłuż ul. Starołęckiej”.

W toku przedmiotowego postępowania uzyskano opinię w zakresie możliwości obsługi komunikacyjnej od właściwego zarządcy drogi.

W toku postępowania pismem z dnia 19.09.2012 r. wnioskodawca wniósł o modyfikację wniosku w zakresie niektórych parametrów, w związku z czym organ dokonał ponownej analizy i na jej podstawie - modyfikacji ustaleń.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego pismem z 29.02.2012 r. oraz pismem z dnia 09.10.2012 r. strony postępowania zostały powiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego, z którym mogą się zapoznać oraz odnośnie którego mogą się wypowiedzieć. Do dnia sporządzenia niniejszej decyzji żadna ze stron nie wniosła uwag.

Stan prawny:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80/2003 poz. 717 późn. zm.) przedsięwzięcie objęte wnioskiem w przypadku braku planu miejscowego, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy, wydanie żądanej decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w pięciu niżej wymienionych punktach:

1. co najmniej jedna z sąsiednich działek, dostępnych z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy

architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące / projektowane i umownie zabezpieczone uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. dla zmiany przeznaczenia terenu, na którym ma być realizowana inwestycja nie jest wymagana zgoda na zmianę gruntów rolnych / leśnych na cele nierolnicze / nieleśne;
5. wydana decyzja o warunkach zabudowy jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia wymagane przepisami art. 53 ust. 4 pkt. 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Zarząd Dróg Miejskich pismo nr DR-481-1505-1/11 z dnia 22.02.2012 r.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że na działkach sąsiednich występuje zabudowa pozwalająca na wyznaczenie parametrów dla wnioskowanej inwestycji. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Zatem dla przedmiotowej inwestycji **spełnione jest pięć warunków art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Podsumowanie:

Wnioskowana inwestycja spełnia wszystkie pięć warunków art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

(pieczęć okrągła)

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Informacje dodatkowe.

1. Składając wniosek o pozwolenie na budowę:
 - 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 (Dz.U. z 2002 r., nr 75, poz. 690, ze zm.).
 - 2) Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2003 r., nr 120, poz. 1133, ze zm.).
 - 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 Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej przy Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ”, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2010 r., nr 193, poz. 1287, ze zm.).

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. W przypadku kolizji z zielenią do wniosku o pozwolenie na budowę należy załączyć stanowisko Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania o możliwości uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów.
4. Istnieje obowiązek przestrzegania praw autorskich, wynikających z ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2006 r., nr 90, poz. 631, ze zm.), w szczególności przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie obiektu budowlanego.

Miejsce na adnotację o opłacie skarbowej:

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 przygotowała: mgr inż. arch. Teresa Turbańska-Maciejewska
WOIA RP – WP-0228

Sprawę prowadzi: Wojciech Tracz
tel. 61 878 55 23

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY NR 2**CZĘŚĆ TEKSTOWA**

WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
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 (Dz. U. Nr 80/2003, poz. 717)

Dotyczy wniosku z dnia 8.12.2011 r. Geoprojekt Sp. z o.o., ul. Morelowa 1, 61-474 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz pylonem reklamowym, przewidzianej do realizacji na działce nr 19/2, ark. 17, obręb Starołęka, położonej przy ul. Starołęcka 109b w Poznaniu.

A. OCENA STANU FAKTYCZNEGO OBSZARU OBJĘTEGO WNIOSEM

- stwierdzono, że mapa zasadnicza obszaru objętego wnioskiem, załączona do wniosku jest zgodna ze stanem faktycznym zagospodarowania terenu;
- obecny sposób zagospodarowania: działka 19/2 posiada 5308m²; jest zabudowana jednokondygnacyjnym budynkiem usługowym o powierzchni zabudowy 56 m² oraz halą produkcyjną o powierzchni 494 m²; wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi ok. 10,4%. Przez teren przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia.

B. ANALIZA URBANISTYCZNA**1. Obszar objęty analizą**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczono w promieniu 171 m od granic terenu objętego wnioskiem. Obejmuje on działki położone przy ul. Starołęckiej od nr 101 do nr 117, przy ul. Żeglarskiej od nr 1 do nr 18 oraz przy ul. Masztowej 1a, 2.

2. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru analizowanego

Badany obszar został wyznaczony 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. Jest to odległość równa trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu objętego wnioskiem (3x57 m).

Racjonalność urbanistyczna nie wymaga szerszego określenia granic obszaru analizowanego gdyż od wschodu teren graniczy z rzeką Wartą, od północnego – wschodu z Fortem I Roder, a od wschodu częściowo z polami uprawnymi, częściowo ul. Masztową. Wyznaczony teren jest wystarczający do wykazania specyfiki okolicy i ustalenia spójności urbanistycznej planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi w sąsiedztwie. Działki zabudowane, przez które przebiega granica obszaru analizowanego uwzględniono w całości.

3. Wyniki analizy**1) W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 1 wykazano kolejno co następuje:****• dot. funkcji**

Południowa część analizowanego terenu (na wschód od ul. Starołęckiej) jest zabudowana zwartym osiedlem mieszkalnym jednorodzinny. Pas zabudowy wzdłuż ul. Starołęckiej to zabudowa mieszkalna przeplatana obiektami usługowymi. Nieruchomości o adresie ul. Starołęcka nr 114, 112, 110a, 110, 108 stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne. Natomiast ul. Starołęcka nr 112a, 113 i 108 to obiekty handlowe, usługowe i biurowe.

- **dot. linii zabudowy**

Linia zabudowy przy poszczególnych ulicach kształtuje się w następujący sposób:

- przy ul. Starołęckiej - w odległości od 3 m (nr 112) do 30 m (nr 114);
- przy ul. Żeglarskiej - w odległości 5m (wyjątek stanowi budynek nr 15 wycofany do 28 m);
- przy ul. Masztowa - w odległości od 10 m (nr 2) do 20 m (nr 1a).

- **dot. wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz szerokości elewacji frontowej**

Zestawienie powierzchni zabudowy i szerokości elewacji frontowej								
l.p	ark.	obr.	działka	adres	pow. działki [m ²]	pow. zab. [m ²]	pow. zab. [%]	szerokość elewacji (m)
1	11	17	8/2	Starołęcka 108a	513	187	37	11
2	11	17	8/1	Starołęcka 108	753	177	16	12
3	11	17	7/2	Starołęcka 110	628	109	17	16
4	11	17	7/1	Starołęcka 110a	618	180	30	11
5	11	17	4/4, 4/2	Starołęcka 112	2693	204	13	25
6	11	17	4/1, 4/5	Starołęcka 112a	5243	695	8	8
7	11	17	3	Starołęcka 114	5061	73	1,4	12
8	11	17	22	Starołęcka 101	3330	157	5	13
9	11	17	20/3	Starołęcka 107b	800	145	18	24
10	11	17	19/36	Starołęcka 111a	1604	198	12	6
11	11	17	19/3	Starołęcka 111b	5391	79	2	18
12	11	17	19/4	Starołęcka 111c	5427	250	5	15
13	11	23	1	Starołęcka 113	1289	277	22	11
14	11	23	49	Starołęcka 117	1286	171	13	6
15	11	23	50	Starołęcka 119	1283	63	5	11
16	11	23	2/2	Żeglarska 1	301	71	24	16
17	11	23	2/3	Żeglarska 1a	301	86	29	15
18	11	23	3/1	Żeglarska 3	635	101	16	16
19	11	23	3/2	Żeglarska 3a	485	74	15	16
20	11	23	4/1	Żeglarska 5	557	151	27	15
21	11	23	4/2	Żeglarska 5a	556	95	17	15
22	11	23	5/1	Żeglarska 7	554	119	22	16
23	11	23	5/2	Żeglarska 7a	554	115	21	16
24	11	23	6	Żeglarska 9	1101	28	3	17
25	11	23	7	Żeglarska 11	1092	143	13	17
26	11	23	8	Żeglarska 13	1086	160	15	16
27	11	23	9	Żeglarska 15	1084	174	16	16
28	11	23	11/2	Żeglarska 17	453	169	37	17
29	11	23	48	Żeglarska 4	1134	178	16	7
30	11	23	47/2	Żeglarska 6	1137	220	5	10
31	11	23	46	Żeglarska 8	1153	201	17	9
32	11	23	45	Żeglarska 10	1152	109	10	6
33	11	23	44	Żeglarska 12	1165	167	14	16
34	11	23	43	Żeglarska 14	1160	132	11	11
35	11	23	42	Żeglarska 16	1180	150	13	9
36	11	23	42	Żeglarska 18	1349	101	8	10
37	11	23	10	Masztowa 2	1230	173	14	12
38	11	23	19/24	Masztowa 1a	7860	170	2	18
Średnie wartości:							15,6%	12

W obszarze analizowanym średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi ok. 16% pow. działki (od 1,4% - ul. Starołęcka 114 do 37% - ul. Starołęcka 108a oraz Żeglarska 117). Natomiast metryczna wielkość powierzchni zabudowy budynków wynosi od 28 m² (ul. Żeglarska 9) do 695 m² (ul. Starołęcka 112a).

Średnia szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym wynosi 12 m, od 6 m (ul. Starołęcka 111b, 119 oraz Żeglarska 10) do m 25 (ul. Starołęcka 112a).

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

Budynki występujące w obszarze analizowanym mają głównie I i II kondygnacje nadziemne. Budynek usługowy przy ul. Starołęckiej nr 112a jest I kondygnacyjny.

- **dot. geometrii dachu**

W obszarze analizowanym występują zarówno dachy płaskie jak i dachy strome.

Budynek usługowy przy ul. Starołęckiej nr 112a posiada dach płaski.

- **dot. sposobu zagospodarowania terenu**

Obszar analizy nie jest w pełni zurbanizowany. Wzdłuż ulicy Starołęckiej część terenu stanowią pola uprawne. Pojawia się tu tendencja do powstawania obiektów usługowych.

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

- teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych;
- w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne.

C. GŁÓWNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na mapie zasadniczej stanowiącej część graficzną do analizy (załącznik nr 3) naniesiono obszar analizy oraz funkcję i cechy obiektów położonych w badanym obszarze.

Wyniki analizy sporządziła:

mgr inż. arch. Teresa Turbańska – Maciejewska
WOIA RP - WP - 0228

sup. PRZYZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Teresa Turbańska-Maciejewska
Kierownik Oddziału Urbanistyki IV

