

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

POZnań*

Poznań, dnia 29.06.2012

Numer sprawy: UA – IV – U14.6730.433.2012

**DECYZJA nr 505/2012
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

TOSTAN
Tomasz Wawrzyniak
ul. Mścibora 78, 61 – 062 Poznań

z dnia 25.01.2012r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego, przewidzianej do realizacji na działkach nr 11, 12/1, 6/1, 7/3, 15/5, 15/3, ark. 06, obręb Starołęka, położonych w Poznaniu przy ul. Książęcej 1

zmienionego dnia 10.04.2012r.

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego, przewidzianej do realizacji na działkach nr 11, 12/1, 6/1, 7/3, 15/5, 15/3, ark. 06, obręb Starołęka, położonych w Poznaniu przy ul. Książęcej 1

I. Rodzaj inwestycji.

Budynek handlowo – usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą, parkingami nadziemnymi i pylonem reklamowym.

II. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Ustalone po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek:

*Miasto know-how

1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:

- 1) **Linia zabudowy:**
 - a) obowiązująca : nie ustala się;
 - b) maksymalna nieprzekraczalna : w odległości 51,0m od granicy terenu inwestycji z działką nr 6/2 (od strony ul. Książęcej);
 - c) maksymalna nieprzekraczalna: w odległości 27,0m od granicy terenu inwestycji z ul. Faszynową;
 - d) pozostałe odległości od granic zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z późn. zm.)
 - e) dopuszcza się lokalizację pylonu przed liniami zabudowy z jednoczesnym zachowaniem odległości od krawędzi jezdni (ul. Książęca), zgodnie z art. 43, ust 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r., nr 119, poz. 115 ze zm.).
- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** ustala się maksymalnie 22% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- 3) **Szerokość elewacji frontowej:** ustala się maksymalnie 25,0m od strony ul. Książęcej;
- 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
 - a) Dla budynku handlowo – usługowego:
 - w przypadku realizacji dachu stromego ustala się maksymalnie do 5,0m do gzymsu (okapu), maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna i maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy 9,0m;
 - w przypadku realizacji dachu płaskiego ustala się maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalną wysokość budynku od poziomu terenu do gzymsu (okapu) do 10,0m;
 - b) Dla pylonu reklamowego: ustala się maksymalnie 7,0m;
- 5) **Geometria dachu:**
 - a) dach stromy - kąt nachylenia: 20° – 30° ,
 - b) dach płaski kąt nachylenia: do 12°

2. Inne uwarunkowania:

- 1) **Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:** na terenie inwestycji w ilości minimum 45 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej.
- 2) **Powierzchnia terenu biologicznie czynna:** minimum 20% terenu objętego wnioskiem.
- 3) Istniejącą na terenie inwestycji halę magazynową przeznacza się, zgodnie z wnioskiem inwestora do rozbiórki.

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-481-191-1/12 z dnia 24.04.2012r. zagospodarowanie terenu i docelowa obsługa komunikacyjna działek nr 11, 12/1, 6/1, 7/3, 15/5 i 15/3 powinny uwzględniać rozwiązania wynikające z opracowywanego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. Minikowo” w Poznaniu.

Jednocześnie ZDM informuje, że obsługa komunikacyjna terenu, na którym planowana jest budowa obiektu handlowo-usługowego może obecnie odbywać się jednym nowym zjazdem z ul. Faszynowej oraz jednym istniejącym z ul. Książęcej na zasadzie służebności przejazdu przez tereny firmy P.P.H. Polkork S.A. Brak zgody oznacza, że inwestycja może być obsługiwana wyłącznie od strony ul. Faszynowej.

Ponieważ planowana inwestycja ma charakter ruchotwórczy (wiąże się ze wzrostem natężenia ruchu), a istniejąca ulica Faszynowa wymaga kompleksowej przebudowy, inwestor będzie w ramach przedmiotowej inwestycji zobowiązany do budowy nowej nawierzchni jezdni oraz budowy chodnika w tej ulicy na odcinku od skrzyżowania z ul. Książęcą do zjazdu na teren inwestycji (Ustawa z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych art. 16. tj. Dz.U. Nr 19 z 2007r. pozycja 115 z późniejszymi zmianami).

Projekt budowlany obejmujący w/w zakres robót drogowych w ul. Faszynowej oraz budowę nowego zjazdu z w/w ulicy, należy uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich (art. 29 Ustawy jw.) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę obiektu kubaturowego.

Ponadto inwestor, zgodnie z w/w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych jest zobowiązany do uzyskania decyzji administracyjnych zarządcy drogi (ZDM) na budowę nowego zjazdu z ul. Faszynowej.

Realizacja w/w robót drogowych należy w całości do inwestora planowanej zabudowy (w/w Ustawa z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych art. 16.1 i 29) i musi być wykonana przed oddaniem pierwszego budynku do użytkowania.

Na powyższe inwestor jest zobowiązany, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę przedmiotowych budynków zawrzeć z Zarządem Dróg Miejskich stosowną umowę (art. 16.2 Ustawy j.w.), w której zostaną ustalone szczegółowe warunki realizacji i nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta w/w inwestycji drogowej.

Równocześnie zaznaczamy, że w przypadku zniszczenia w czasie budowy obiektów kubaturowych nawierzchni jezdni ul. Książęcej jej odtworzenie musi nastąpić kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy.

Warunki i zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich - Wydziałem Utrzymania Dróg i Obiektów Inżynierskich (tel. 61 652 9931).

Pełne potrzeby parkingowe dotyczące wszystkich planowanych funkcji (w tym dostawy towarów) należy zapewnić wyłącznie na terenie inwestora, bezwzględnie poza pasem drogowym przyległych dróg publicznych. Obsługa wszystkich miejsc musi odbywać się tylko z w/w zjazdów.

2. Zasilanie w energię elektryczną

zgodnie z opinią wydaną przez ENEA Operator sp. z o.o. nr OD5/ZR1/306/2012/MJ z

- dnia 15.02.2012r.
3. **Zaopatrzenie w wodę** zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IT/282U/8193/2012 z dnia 17.02.2012r.
 4. **Odprowadzanie ścieków sanitarnych** zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IT/282U/8193/2012 z dnia 17.02.2012r.
 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** zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr z dnia
 7. **Sposób ogrzewania**
 - gazem (sieć) zgodnie z opinią Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. nr TS.17-4100-193725/12 z dnia 31.01.2012r.
 8. **Zaopatrzenie w środki łączności** nie dotyczy

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. Zgodnie z opinią Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania nr OS-1.644.3.2012 z dnia 02.02.2012r. na przedmiotowym terenie nie odnotowano dotąd zjawisk związanych z ruchami masowymi ziemi oraz dla tego terenu nie została sporządzona karta rejestracyjna w rejestrze terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemni. Jednocześnie, wg dokumentacji pt: „Wstępna dokumentacja dla rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie Miasta Poznania”, wykonanej na zlecenie WOŚ, teren działek nr 11, 12/1, 6/1, 7/3, ark. 06, obręb Starołęka, zlokalizowany jest w rejonie obszarów zagrożonych procesami geodynamicznymi, które

mogą rozwijać się na stropie łtów. Naruszenie stateczności podłoża podczas prac budowlanych może spowodować wystąpienia procesów geodynamicznych. W związku z tym przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac budowlanych należy wykonać badania geotechniczne i geologiczno - inżynierskie, a wyniki tych prac uwzględnić w projekcie budowlanym.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

W dniu 25.01.2012r. wpłynął do Wydziału Urbanistyki i Architektury wniosek TOSTAN Tomasz Wawrzyniak ul. Mścibora 78, 61 - 062 Poznań w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo - usługowego, przewidzianej do realizacji na działkach nr 11, 12/1, 6/1, 7/3, 15/5, 15/3, ark. 06, obręb Starołęka, położonych w Poznaniu przy ul. Książęcej 1.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Wnioskodawca i strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie pismem z dnia 26.01.2012r.

W dniu 09.02.2012r. uwagi i zastrzeżenia do sprawy złożyła strona postępowania Pani Maria Jankowska w zakresie obsługi komunikacyjnej z ul. Faszynowej, która jest ulicą nieutwardzoną, bez przejazdu o dużym natężeniu ruchu i zdaniem strony realizacja planowanej inwestycji przyczyni się do wzrostu natężenia ruchu, dalszego niszczenia nawierzchni oraz spowoduje zwiększenie niebezpieczeństwa dla ruchu pieszych.

Odnosząc się do wniesionych uwag zauważyć należy, że obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji odbywać się będzie zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich nr DR-481-191-1/12 z dnia 24.04.2012r., który mając na uwadze sytuację ul. Faszynowej zobowiązał inwestora do budowy nowej nawierzchni jezdni oraz budowy chodnika w tej ulicy na odcinku od skrzyżowania z ul. Książęcą do zjazdu na teren inwestycji.

Wnioskodawca wniósł o budowę budynku usługowo - handlowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, parkingami naziemnymi i pylonem reklamowym. Wnioskowana powierzchnia zabudowy wynosi ok. 1200m². Istniejący na terenie inwestycji budynek magazynowy przewidziany jest do rozbiórki. Powierzchnia całego terenu objętego wnioskiem wynosi 6224m². Budynek ma posiadać dach skośny o kącie nachylenia połaci dachowej do 30°, wysokość okapu 8, do kalenicy 14m do I kondygnacji lub dach płaski do II kondygnacji. Szerokość elewacji frontowej od strony ul. Książęcej wyniesie 24,5m. Wysokość pylonu reklamowego wyniesie ok. 7m. Budynek zlokalizowany na być w miejscu przeznaczonego do rozbiórki budynku magazynowego. Wnioskowany wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 19%.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono wizję w terenie, w oparciu o którą (zgodnie z rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.) dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania na określonym obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek, w odległości trzech szerokości frontu przedmiotowego terenu, nie mniejszej niż 50,0 m, tj. przyjęto obszar o promieniu 126m (3x42m) od granic terenu objętego wnioskiem. Obszar analizowany został określony na załączniku graficznym i objął działki przy ul. Faszynowej, Książęcej, Orląt, Św. Antoniego oraz Starołęckiej.

W związku z rozbieżnością analizy urbanistycznej z wnioskiem w zakresie wysokości planowanego budynku, pismem z dnia 05.03.2012r. wezwano wnioskodawcę do zapoznania się z analizą i zajęcia stanowiska. W dniu 26.03.2012r. wnioskodawca zapoznał się i zaakceptował wyniki analizy.

- W toku postępowania uzyskano wymagane przepisami art. 53 ust. 4 pkt. 9 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- opinię Zarządu Dróg Miejskich nr DR-481-191-1/12 z dnia 24.04.2012r.

Stosownie do art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego, pismem z dnia 29.05.2012r. wnioskodawca oraz strony postępowania zostały zawiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego, z którym mogą się zapoznać oraz wypowiedzieć się odnośnie zebranych materiałów. Do dnia sporządzenia niniejszej decyzji nie wpłynęły żadne uwagi ani zastrzeżenia odnośnie przedmiotowej inwestycji.

Stan prawny:

Działki nr 11, 12/1, 6/1, 7/3, 15/5, 15/3, ark. 06, obręb Starołęka, położone w Poznaniu przy ul. Książęcej 1 leżą na obszarze, dla którego opracowywany jest mpzp „Minikowo” część A (uchwała Rady Miasta Poznania nr LXXVIII/858/IV/2005 z dnia 27.09.2005r.). Dla obszarów na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego warunki zabudowy mogą być ustalone wyłącznie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80/2003 poz. 717).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy, wydanie żądanej decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w pięciu niżej podanych 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 oraz 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 sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego, przewidzianej do realizacji na działkach nr 11, 12/1, 6/1, 7/3, 15/5, 15/3, ark. 06, obręb Starołęka, położonych w Poznaniu przy ul. Książęcej 1, gdy zastosowanie mają przepisy art. 61, ust. 1, pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80/2003, poz. 717 ze zmianami), 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.

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej wykazano w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co następuje:

1) W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1 :

- **dot. funkcji:**
Planowana inwestycja kontynuuje funkcję usługową występującą w obszarze analizowanym.
- **dot. obowiązującej linii nowej zabudowy:**
Z uwagi na nieregularny kształt terenu inwestycji, znaczną odległość planowanej zabudowy od ulicy Książęcej oraz konieczność zlokalizowania wymaganej ilości miejsc parkingowych odstąpiono od wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy. Wyznaczono natomiast nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Książęcej w odległości 51m, co pozwoli na optymalne zagospodarowanie terenu inwestycji również w zakresie pozostałych parametrów wyznaczonych na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej.
- **dot. wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki:**
Inwestycja kontynuuje średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na analizowanym obszarze – 22%, zgodnie z § 5.1 ww. rozporządzenia.
- **dot. szerokości elewacji frontowej:**
Inwestycja nie kontynuuje średniej szerokości zabudowy z obszaru analizowanego, jednak nie przekracza wskaźników maksymalnych, dlatego parametr ten można wyznaczyć na podstawie § 6.2 ww. rozporządzenia.
- **dot. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
Zabudowa nie kontynuuje wysokości zabudowy sąsiedniej, niemniej parametr ten można wyznaczyć zgodnie z § 7.4 ww. rozporządzenia
- **dot. geometrii dachu:**
Planowana inwestycja kontynuuje geometrię dachu stromego jak i płaskiego budynków z obszaru analizowanego.
Dach skośny bądź płaski – ustalony zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia.

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

- teren, na którym planowana jest inwestycja ma dostęp do drogi publicznej zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich nr DR-481-191-1/12 z dnia 24.04.2012r.
- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę gruntów rolnych/ leśnych na cele nierolnicze/ nieleśne;
- w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że istnieje możliwość wyznaczenia parametrów dla wnioskowanej zabudowy w oparciu o parametry istniejącej zabudowy w sąsiedztwie.

Podane wartości są wartościami maksymalnymi, które przy uwzględnieniu wymogów określonych w decyzji oraz przepisów prawa, ze szczególnym uwzględnieniem spraw

związanych z zacienianiem i przestanianiem budynków mogą ulec zmniejszeniu. Konkretyzacja zapisów decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem prawa sąsiedniego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, następuje na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W związku z powyższym stwierdza się, że planowana inwestycja spełnia łącznie pięć punktów art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. nr 80/2003, poz. 717 ze zmianami).

Warunki zabudowy ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy 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.

z up. PREZYDENTA MIASTA

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

(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, obliuguje 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. Zainteresowani (rozdzielnik w aktach sprawy)
4. aa

Projekt decyzji sporządził:

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

Sprawę prowadzi: Barbara Zastrożna – Tomkowiak
Tel. 61 878 5727

Poznań, 29.02.2012r.

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. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. nr 80/2003, poz. 717)

Dotyczy wniosku z dnia 25.01.2012r. firmy TOSTAN Tomasz Wawrzyniak o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego, przewidzianej do realizacji na działkach nr 11, 12/1, 6/1, 7/3, 15/5, 15/3, ark. 6, obręb Starołęka, położonych przy ul. Książęcej 1 w Poznaniu.

A. OCENA STANU FAKTYCZNEGO OBSZARU OBJĘTEGO WNIOSEM

- mapa zasadnicza załączona do wniosku jest zgodna ze stanem faktycznym zagospodarowania terenu;
- obecny sposób zagospodarowania terenu objętego wnioskiem: działka zabudowana budynkiem magazynowym przewidzianym do rozbiórki;

B. ANALIZA URBANISTYCZNA

1. Obszar objęty analizą

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

Obszar analizowany wyznacza się w promieniu równym trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszym jednak niż 50m, zgodnie z Rozporządzeniem 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.). Trzykrotna szerokość frontowej granicy działki wnioskowanej wynosi (3x42m) 126m.

Obszar analizowany został określony na załączniku graficznym i objął działki przy ul. Faszynowej, Książęcej, Orląt, Św. Antoniego oraz Starołęckiej.

2. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru analizowanego

Obszar analizowany został wyznaczony w minimalnej odległości od terenu inwestycji, jaką przewiduje § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia. Mimo ustalenia „minimalnego” rozmiaru obszaru analizowanego nie ma podstaw dla jego powiększenia, ponieważ zabudowa objęta analizą tworzy zwarty kwartał zabudowy, który od południa ograniczony jest ul. Św. Antoniego, od północy i wschodu terenami kolejowymi, natomiast w odległości ok. 100m na zachód od ul. Starołęckiej przepływa rzeka Warta.

3. Wyniki analizy

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała w zakresie stanu faktycznego, co następuje:

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

• dot. funkcji i zagospodarowania terenu

W obszarze analizowanym dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, uzupełniona budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz budynkami usługowymi.

Poszczególne funkcje wskazano na załączniku graficznym:

- budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, bliźniacze oraz w zabudowie szeregowej (oznaczone MN): Faszynowa 8a-20, 4, 4a, 6, 9, 15, Orląt 1-21, 4-30, Św. Antoniego 23-41a, 34-38, Starołęcka 65;
- budynki usługowe (oznaczone U): Faszynowa 8, Książęca 23, 19, 17, 1, zespół budynków przy Książęcej 2a-12a oraz Starołęckiej 61a-63d, 60;

- budynki przemysłowe (oznaczone P): Książęca 1;
Zabudowa usługowa koncentruje się w północno-zachodniej części terenu analizowanego. Zabudowa mieszkaniowa występuje w części południowej analizy, przy ul. Faszynowej, Orląt, Św. Antoniego i Książęcej. poszczególne funkcje oddzielone są od siebie siecią komunikacyjną.

- **dot. wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu**
W obszarze analizowanym wskaźnik powierzchni zabudowy kształtuje się następująco:

Lp.	Adres nieruchomości	wskaźnik pow. zabudowy %
1	ul. Faszynowa 4	15
2	ul. Faszynowa 4a	16
3	ul. Faszynowa 6	13
4	ul. Faszynowa 8a	37
5	ul. Faszynowa 8	24
6	ul. Faszynowa 10	12
7	ul. Faszynowa 9	19
8	ul. Faszynowa 14	16
9	ul. Faszynowa 16	12
10	ul. Faszynowa 18	23
11	ul. Faszynowa 20	27
12	ul. Faszynowa 15	23
13	ul. Św. Antoniego 23a	23
14	ul. Św. Antoniego 25	33
15	ul. Św. Antoniego 25a	19
16	ul. Św. Antoniego 27a	23
17	ul. Św. Antoniego 29	13
18	ul. Św. Antoniego 31	13
19	ul. Św. Antoniego 33	17
20	ul. Św. Antoniego 35	18
21	ul. Św. Antoniego 39	25
22	ul. Św. Antoniego 41a	11
23	ul. Św. Antoniego 34	11
24	ul. Św. Antoniego 36	23
25	ul. Św. Antoniego 38	26
26	ul. Książęca 23	35
27	ul. Książęca 21	13
28	ul. Książęca 21a	16
29	ul. Książęca 19	26
30	ul. Książęca 17	9

31	ul. Książęca 1	36
32	ul. Książęca dz. 6/2	9
33	ul. Książęca 3	30
34	zespół budynków ul. Książęca 4-12a oraz Starołęcka 63a-d	27
35	zespół budynków ul. Książęca 2a-d oraz Starołęcka 61a	30
36	ul. Starołęcka 60	8
37	ul. Starołęcka 63	27
38	ul. Orląt 1	22
39	ul. Orląt 3	17
40	ul. Orląt 5	19
41	ul. Orląt 7	16
42	ul. Orląt 9	17
43	ul. Orląt 11	20
44	ul. Orląt 13	42
45	ul. Orląt 15	29
46	ul. Orląt 17	67
47	ul. Orląt 19	16
48	ul. Orląt 21	20
49	ul. Orląt 4	21
50	ul. Orląt 6	23
51	ul. Orląt 8	21
52	ul. Orląt 10	21
53	ul. Orląt 12	21
54	ul. Orląt 14	22
55	ul. Orląt 16	15
56	ul. Orląt 20	26
57	ul. Orląt 28	34
58	ul. Orląt 30	12
Średnia		22

Średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 22%, od 8% (Starołęcka 60) do 67% (Orląt 17).

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

Budynki mieszkalne mają maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne. budynki usługowe 1 kondygnację, a zabudowa przemysłowa do 3 kondygnacji.

- **dot. szerokości elewacji frontowej**

Średnia szerokość elewacji z terenu analizowanego wynosi 11m. Dla zabudowy usługowej średnia szerokość elewacji wynosi 16m, od ok. 6,5 (szerokość pawilonu handlowego) do 32 m (Książęca 17). Zabudowa przemysłowa od strony ul. Książęcej ma szerokość elewacji 38m.

- **dot. geometrii dachu**

Budynki usługowe mają dachy płaskie, dotyczy to pawilonów handlowych przy ul. Książęcej. Sklep „Biedronka” ma dach skośny, ale o niskim kącie nachylenia połaci dachowych. Zabudowa przemysłowa ma dach płaski. Zabudowa mieszkaniowa ma dachy płaskie, wyjątek to budynki przy ul. Faszynowej 18, 14, Książęcej 23, 25, 34, 36, 35.

- **dot. linii zabudowy**

Przy ul. Książęcej linia zabudowa przebiega w odległości 5 m od frontu działki (wyjątek zabudowa usługowa, która lokalizowana jest bliżej, jak sklep „Biedronka” lub dalej jak zabudowa przy Książęcej 17) Budynki przy ul. Orłąt zlokalizowane są w odległości 5-6 m od frontu działek. Budynki przy ul. Św. Antoniego zlokalizowane są w odległości 6m od frontu działek, lub bezpośrednio w granicy z ulicą.

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 - ul. Książęca/ul. Faszynowa;
- istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych;
- w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne;

C. GŁÓWNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

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

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

URZĄD MIASTA POZNANIA
Wydział Urbanistyki i Architektury
ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
Nr 505/K 12
Z dnia 29.06.12

