

*P. A. Kuciel*  
*13.05.14*  
**PREZYDENT MIASTA POZNANIA**

**POZnań\***

Numer sprawy: UA-I-U05.6730.1177.2013

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. KANCELARIA		
WPLYNEŁO DNIA	15 -05- 2014	WPLYNEŁO DNIA
L. dz. 31355/2014 Zał.		

Poznań, 13.05.2014r.

**DECYZJA nr 330/2014  
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 2012 r., poz. 647 ze zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 267); po rozpatrzeniu wniosku

**Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o.  
ul. Matejki 57,  
60-770 Poznań,**

z dnia 10.10.2013r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z jednym lokalem usługowym w każdym z budynków, przewidzianej do realizacji na części działki ozn. nr ewid. 22/8, ark. 09, obręb Naramowice, zlokalizowanej w Poznaniu, przy ul. Bolka

zmienionego pismem z dnia 23.10.2013r. w zakresie wielkości zapotrzebowania na gaz, z dnia 29.11.2013r. w zakresie sposobu zagospodarowania wód deszczowych, 19.12.2013r. w zakresie wysokości wnioskowanej zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji.

**ustalam**

**następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z jednym lokalem usługowym w każdym z budynków, przewidzianej do realizacji na części działki ozn. nr ewid. 22/8, ark. 09, obręb Naramowice, zlokalizowanej w Poznaniu, przy ul. Bolka**

**I. Rodzaj inwestycji**

Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z jednym lokalem usługowym w każdym z budynków.

**\* Miasto know-how**

## 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:

- obowiązująca: 9,0m od frontowej granicy działki, od strony ul. Bolka,
- maksymalna nieprzekraczalna: 79,0m od frontowej granicy, od strony ul. Bolka,
- pozostałe odległości: zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

#### 2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: maksymalnie 18% powierzchni działki dla całej zabudowy kubaturowej łącznie oraz minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej, z możliwie dużym udziałem zieleni wysokiej i niskiej;

#### 3) Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 13,0m od strony ul. Bolka, dla każdego z budynków; ustalona szerokość elewacji winna zachować odległości wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

#### 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie IV kondygnacje nadziemne i jednocześnie do 13,0m od poziomu istniejącego terenu w obowiązującej linii zabudowy do najwyższego punktu dachu, przy czym dla części budynku projektowanego od strony ul. Rubież ustala się maksymalnie III kondygnacje nadziemne i jednocześnie do 10,5m od poziomu istniejącego terenu w linii zabudowy do najwyższego punktu dachu.

Wysokość budynków czterokondygnacyjnych została dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej przy ul. Bolka, natomiast wysokość trzykondygnacyjnej części budynku w głębi działki wyznaczono jako wysokość przejściową pomiędzy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Bolka a zabudową mieszkalną jednorodzinną przy ul. Rubież.

#### 5) Geometria dachu: dach płaski.

### 2. Inne uwarunkowania:

#### 1) Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych: zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich nr DR-481-1129-1/13 z dnia 03.03.2014r., przy czym miejsca postojowe należy zapewnić w całości na terenie działki objętej wnioskiem w ilości łącznie:

- dla funkcji mieszkalnej - min. 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
- dla funkcji usługowej - min. 30 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla funkcji handlowej – min. 45 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 2) Zakazuje się zmiany istniejącego ukształtowania powierzchni terenu.

## 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 2013 r., poz. 1235, ze zm.).

### 2. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunko-

waniach – *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 – *nie dotyczy*;

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

##### **1. Obsługa komunikacyjna**

zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr DR-481-1129-1/13 z dnia 03.03.2014r.:

- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji winna odbywać się dwoma nowymi zjazdami z ul. Bolka, przy czym inwestor, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2013r., poz. 260, z późn. zm.) zobowiązany jest do uzyskania decyzji administracyjnej ZDM na lokalizację ww. zjazdu z ul. Bolka;
- ul. Bolka ma nawierzchnię gruntową i nie jest przystosowana do tak dużego wzrostu natężenia ruchu wynikającego z nowej zabudowy, w związku z powyższym inwestor w ramach planowanej inwestycji będzie zobowiązany, zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych, do budowy utwardzonej nawierzchni ul. Bolka w zakresie istniejącego pasa drogowego na odcinku od skrzyżowania z ul. Naramowicką do drugiego zjazdu na teren wnioskodawcy;
- projekt budowlany obejmujący ww. zakres robót drogowych, opracowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, należy uzgodnić z ZDM oddzielnie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę ww. budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- realizacja ww. robót drogowych należy w całości do inwestora planowanej inwestycji (art. 16 ust. 1 i art. 29 ustawy o drogach publicznych) i musi być wykonana przed oddaniem pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do użytkowania;
- na powyższe inwestor jest zobowiązany, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, zawrzeć z ZDM stosowną umowę (art. 16 ustawy o drogach publicznych), w której zostaną ustalone szczegółowe warunki realizacji i nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Poznań ww. inwestycji drogowej;
- w przypadku zniszczenia w czasie realizacji inwestycji nawierzchni przyległych dróg publicznych, ich odtworzenie musi nastąpić w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy (zgodnie z art. 16 i art. 29 ustawy o drogach publicznych) przed oddaniem budynków do użytkowania. Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z ZDM - Wydziałem Utrzymania Dróg i Obiektów Inżynierskich;
- ZDM nie wyraża zgody na sytuowanie miejsc postojowych w pasach przyległych dróg administrowanych przez ZDM. Obsługa wszystkich miejsc postojowych planowanych na terenie inwestycji winna odbywać się wyłącznie z dwóch ww. zjazdów z ul. Bolka.

Zgodnie z korekta wniosku, która wpłynęła w dniu 19.12.2013r. i która została przekazana do Zarządu Dróg Miejskich w dniu 20.12.2013r., obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji odbywać się będzie dwoma zjazdami z ul. Bolka, nowym zjazdem projektowanym bezpośrednio na działkę objętą wnioskiem, oraz istniejącym zjazdem z ul. Bolka, poprzez działkę o nr ewid. 22/4, dzierżawioną przez wnioskodawcę – posiadacza zależnego, a pozostającej we władaniu Prezydenta Miasta Poznania.

##### **2. Zasilanie w energię elektryczną**

zgodnie z opinią wydaną przez ENEA Operator sp. z o.o. nr OD5/ZR1/3094/2013/TM z



dnia 20.09.2013r. istnieje możliwość zapewnienia dostawy energii elektrycznej oraz możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej planowanej inwestycji z łączną mocą przyłączeniową w wysokości 205kW (zapotrzebowanie ok. 150kW).

**3. Zaopatrzenie w wodę**

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IT/053U/43813/2013 IT/80-1/1276/2013 z dnia 30.09.2013r. zaopatrzenie w wodę planowanej inwestycji, w ilości 54m<sup>3</sup>/d na cele bytowe, należy przewidzieć z wodociągu o średnicy 180mm z rur PE zlokalizowanego w ul. Bolka.

**4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych**

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IT/053U/43813/2013 IT/80-1/1276/2013 z dnia 30.09.2013r. odprowadzenie ścieków bytowych z planowanej inwestycji, w ilości 54m<sup>3</sup>/d na cele bytowe, należy przewidzieć z kanału sanitarnego o średnicy 250mm z rur kamionkowych zlokalizowanego w ul. Bolka.

**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**

Wody deszczowe inwestor winien zagospodarować w miejscu ich powstania; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości.

**7. Zaopatrzenie w środki łączności**

zgodnie z opinią wydaną przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. nr TDI.115-4100-212174/13 istnieje możliwość podłączenia planowanej inwestycji do sieci gazowej i przesyłania gazu w ilości ok. 30m<sup>3</sup>/h, od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia dn 63mm PE w ul. Bolka lub gazociągu średniego ciśnienia dn 315mm PE w ul. Naramowickiej w Poznaniu

**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. Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych z istniejącą na terenie inwestycji zielenią, należy uzgodnić Wydziałem Ochrony Środowiska.
3. Rozwiązania architektoniczne winny uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.
4. Na terenie objętym wnioskiem należy zapewnić niezbędne elementy małej architektury.

## UZASADNIENIE

### stan faktyczny

W dniu 10.10.2013r. wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z jednym lokalem usługowym w każdym z budynków, przewidzianej do realizacji na części działki ozn. nr ewid. 22/8, ark. 09, obręb Naramowice, zlokalizowanej w Poznaniu, przy ul. Bolka.

### Opis wnioskowanego terenu oraz planowanej na nim inwestycji

W stanie istniejącym teren objęty wnioskiem stanowi nieruchomość niezabudowaną, porośniętą roślinnością trawiastą oraz niewielkimi skupiskami krzewów i pojedynczymi drzewami o powierzchni ok. 9800 m<sup>2</sup> (powierzchnia całej działki wynosi 1,315ha).

Planowana inwestycja polega na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy ok. 1800m<sup>2</sup>, do IV kondygnacji nadziemnych i z dachem płaskim oraz z lokalem usługowym w parterze każdego z budynków. Planowana inwestycja usytuowana ma być w odległości 9,0m od frontowej granicy działki od strony ul. Bolka.

### Przebieg postępowania

W dniu 10.10.2013r. wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z jednym lokalem usługowym w każdym z budynków, przewidzianej do realizacji na części działki ozn. nr ewid. 22/8, ark. 09, obręb Naramowice, zlokalizowanej w Poznaniu, przy ul. Bolka.

Dnia 16.10.2013r. do stron zostało wysłane zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego wraz z pouczeniem o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, zgłaszania wniosków dowodowych, ewentualnych uwag i zastrzeżeń. Ponadto inwestora wezwano, na podstawie art. 50 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego, do przedłożenia oryginału lub uwierzytelnionej kopii opinii gestorów sieci o możliwości podłączenia przedmiotowej inwestycji do sieci kanalizacji deszczowej oraz do sieci gazowej.

Dnia 16.10.2013r. do Zarządu Dróg Miejskich zwrócono się również z wnioskiem o uzgodnienie warunków obsługi komunikacyjnej wnioskowanej inwestycji.

Dnia 23.10.2013r. i 04.11.2013r. inwestor zwrócił się o przedłużenie terminu na dostarczenie brakujących dokumentów – ostatecznie do dnia 30.11.2013r.

W dniu 18.11.2014r. ponownie zwrócono się do Zarządu Dróg Miejskich z wnioskiem o uzgodnienie warunków obsługi komunikacyjnej wnioskowanej inwestycji.

W dniu 23.10.2013r. wnioskodawca doprecyzował wielkość zapotrzebowania na gaz w związku z realizacją planowanej inwestycji – 30m<sup>3</sup>/h, zgodnie z załączoną do wniosku opinią Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o.

Dnia 25.11.2013r. wpłynęło pismo państwa Teresy i Mariana Kurek z wnioskiem o uznanie ich za stronę postępowania oraz przedstawili uwagi dotyczące planowanej inwestycji:

- planowana inwestycja pogłębi chaos architektoniczny poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- ul. Bolka jest wąską osiedlową uliczką, o nieutwardzonej nawierzchni, nieprzygotowaną na przyjęcie wzmożonego ruchu związanego z planowaną inwestycją;
- planowana inwestycja będzie ograniczała dostęp światła słonecznego do budynku będącego własnością państwa Kurek;

- nie wyznaczono miejsc do wyprowadzania psów ani koszy na psie odchody;
- w nieobowiązującym już miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren przeznaczony był pod niską zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; a powstała po 2003r. zabudowa (budynki osiedla „Cztery Pory Roku” przy ul. Rubież 39 oraz budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Bolka 8 obniżyły wartość nieruchomości będącej własnością państwa Kurek;
- przy realizacji inwestycji przy ul. Bolka wykorzystuje się infrastrukturę współfinansowaną przez państwa Kurek.

W dniu 25.11.2013r. wpłynęło również pismo pana Tomasza Kozaneckiego, który zgłosił zdecydowany sprzeciw wobec planowanej inwestycji w związku z utrudnieniami w ruchu, które będzie za sobą niosła realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dodatkowe obciążenie zakorkowanej już ul. Naramowickiej oraz w związku z występowaniem na terenie objętym wnioskiem skupiska drzew i krzewów.

W dniu 29.11.2013r. wnioskodawca skorygował wniosek w zakresie sposobu zagospodarowania wód deszczowych – tj. wody deszczowe zamiast odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej zostaną zagospodarowane w miejscu powstawania.

W dniu 19.12.2014r., po zapoznaniu się z analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wnioskodawca skorygował wniosek obniżając południową część budynku mieszkalnego wielorodzinnego projektowanego we wschodniej części terenu objętego wnioskiem o jedną kondygnację – do wysokości 3 kondygnacji nadziemnych. Wnioskodawca zmienił również sposób obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji – dwoma zjazdami: jednym istniejącym z ul. Bolka poprzez teren działek 22/4, 22/5 oraz jednym nowym zjazdem z ul. Bolka bezpośrednio na teren objęty wnioskiem.

W dniu 20.12.2013r. korekta sposobu obsługi komunikacyjnej została przekazana do Zarządu Dróg Miejskich z prośbą o jej uwzględnienie.

W dniu 04.03.2014r. do państwa Teresy i Mariana Kurek oraz pana Tomasza Kozaneckiego zostało wystosowane pismo z informacją, że zostali uznani za strony w toczącym się postępowaniu i będą zawiadamiani o jego kolejnych etapach. Jednocześnie odnosząc się do uwag zgłoszonych w dniu 25.11.2013r. należy wyjaśnić, że kwestia nasłonecznienia oraz wyposażenia nieruchomości w pojemniki do zbierania odpadów badana jest przez organ architektoniczno - budowlany na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Obowiązujące przepisy prawa nie regulują natomiast kwestii zapewnienia, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej, terenów przeznaczonych do wyprowadzania zwierząt domowych. Zagadnienie korzystania przez inwestora z istniejących sieci infrastruktury technicznej również nie jest badane na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 wydanie żądanej decyzji możliwe jest w przypadku jeżeli istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego, przy czym zgodnie z art. 61 ust. 5 warunek powyższy uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej pomiędzy wykonawcą a inwestorem. Na etapie uzyskiwania warunków zabudowy weryfikacji podlega sama możliwość podłączenia planowanej inwestycji do istniejącej lub projektowanej sieci, natomiast kwestie związane ze służebnością przesyłu mediów lub zgodami na korzystanie z istniejących sieci za zgodą ich właścicieli weryfikowana może być poza postępowaniem w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy. Natomiast przeznaczenie przedmiotowego terenu w nieobowiązującym już miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie może być brane pod uwagę przy formułowaniu treści rozstrzygnięcia. Powyższe stanowisko potwierdzone zostało przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w decyzji nr SKO.GP.4000.597.2013 z dnia 31.03.2014r. *„Za niemające uzasadnienia prawnego należy uznać powoływanie się na zapisy wydruków z planów historycznych miasta Poznania z roku 1946, 1951, 1966, 1975 oraz z nieobowiązującego planu zagospodarowania m. Poznania zatw. Uchwałą Nr X/58/II/94 Rady Miejskiej Poznania z dnia 06.12.1994r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 22, poz. 246), zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r.,*



poz. 647, ze zm.), który utracił moc z dniem 31.12.2003r. Nie są to akty zawierające powszechnie obowiązujące przepisy prawa."

Nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy powołując się na zbyt duże natężenie ruchu na przyległych drogach publicznych. Art. 61 ust 1-5 wyraźnie określa jakie warunki winny być spełnione, aby możliwe było wydanie decyzji o warunkach zabudowy – w ust. 1 pkt 2 wskazano, że teren winien mieć dostęp do drogi publicznej i ten warunek w niniejszym postępowaniu został spełniony. Ponadto zgodnie z art. 52 ust. 3 nie można uzależnić wydania decyzji od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń i warunków. Należy również zaznaczyć, że zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich nr DR-481-1129-1/13 z dnia 03.03.2014r. z uwagi na nieprzystosowanie ul. Bolka do wzrostu natężenia ruchu wynikającego z nowej zabudowy inwestor w ramach planowanej inwestycji został zobowiązany (zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych) do budowy utwardzonej nawierzchni ul. Bolka od skrzyżowania z ul. Naramowicką do wysokości drugiego zjazdu na teren wnioskodawcy. Na terenie objętym wnioskiem znajduje się niewielkie skupisko drzew, które nie jest objęte prawnymi formami ochrony przyrody. Ewentualne kolizje planowanej inwestycji z istniejącą na działce zielenią wnioskodawca winien uzgodnić z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania.

Do zagadnień związanych z zapewnieniem ładu przestrzennego odniesiono się w dalszej części uzasadnienia, dotyczącej stanu prawnego.

W dniu 19.03.2014 r., po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i po zebraniu wszelkich niezbędnych materiałów dowodowych, do stron postępowania wystosowane zostało zawiadomienie z art. 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w którym zostały one poinformowane o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie i przystąpieniu przez organ do formułowania treści rozstrzygnięcia. Strony pouczone zostały również o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia co do zebranych materiałów, dowodów oraz zgłoszonych żądań.

W dniu 03.04.2014r. wpłynęło pismo państwa Jolanty i Macieja Kłós, ul. Bolka 10, 61-608 Poznań, w którym strony sprzeciwiły się realizacji inwestycji, ze względu na:

- drastyczne pogorszenie warunków życia mieszkańców Naramowic w wyniku budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych – w związku z inwestycją dojdzie do zagęszczenia ruchu na ul. Naramowickiej;
- niezgodność z ustaleniami dotychczasowych planów zagospodarowania gdzie obszar Naramowic określono jako tereny zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej głównie jednorodzinnej;
- niezgodność parametrów projektowanych budynków z dotychczasowymi ustaleniami dotyczącymi tego terenu;
- niewydolność i braki w istniejących sieciach infrastrukturalnych – zalewanie ul. Rubież przez wody opadowe z ul. Bolka, w związku z brakiem kanalizacji deszczowej w tych ulicach;
- zagrożenie zniszczenia naturalnie powstałych obszarów zielonych - na części działki rosną piękne grupy kilkudziesięcioletnich brzoź, które przy budowie bloków mogą zostać uszkodzone albo usunięte;
- naruszenie zasady dobrego sąsiedztwa (sieć uzbrojenia terenu, budynek wielorodzinny przy budynku jednorodzinnym).

Odnosząc się do uwag stron wyjaśniam, że parametry dla nowej zabudowy ustala się na wniosek inwestora po przeprowadzeniu procedury administracyjnej, w tym analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli więc w toku postępowania planowana inwestycja o parametrach wskazanych we wniosku jest zgodna z wynikami analizy i spełnione są pozostałe warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych, to nie ma podstaw aby ograniczyć inwestorowi możliwość zagospodarowania działki zgodnie z przepisami prawa tylko dlatego, że wcześniej dla terenów sąsiednich wydano decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji o innych parametrach (nie odnaleziono innych decyzji o warunkach zabudowy

wydanej dla terenu objętego wnioskiem), bądź ze względu na to, że obowiązywały plany miejscowe określające inny sposób zagospodarowania działki. Jeżeli tereny objęte wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy różnią się powierzchnią oraz położeniem, to różne będą także granice terenów analizowanych, a tym samym skrajne wartości regulujące parametry dla nowej zabudowy mogą się od siebie różnić. Odnosząc się do uwagi stron dotyczącej zalewania ul. Rubież wodami opadowymi z ul. Bolka stwierdza, że w ramach projektowanej inwestycji wnioskodawca zobowiązał się, iż wody deszczowe zagospodaruje w miejscu ich powstawania. Na pozostałe zagadnienia poruszone przez strony w ww. piśmie, poza uwagą dotyczącą naruszenia zasady dobrego sąsiedztwa, odpowiedzi udzielono we wcześniejszej części uzasadnienia. Do kwestii ładu przestrzennego i zachowania zasady dobrego sąsiedztwa odniesiono się w części uzasadnienia dotyczącej stanu prawnego.

### **stan prawny**

#### **Informacje ogólne**

Przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012, poz. 647, z późn. zm.).

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez Inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego też wydanie decyzji musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające, przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepis art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa, uzależniającą zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania go do określonych cech już zagospodarowanego terenu sąsiedniego. Celem jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt. 1 ustawy, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo – społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

W celu przeprowadzenia oceny istniejącego już ładu przestrzennego, 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 określonych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

#### **Opis obszaru analizowanego**

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

Obszar analizowany wyznaczono w promieniu 246,0m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588). Jest to odległość większa od trzykrotnej szerokości frontu działki wnioskowanej ( 3x82,0m). Zabudowa objęta takim promieniem (246,0m) jest wystarczająca dla określenia możliwości lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Działki, przez które przebiega granica obszaru analizowanego, w przypadku gdy większa część ich zabudowy znajduje się w granicach obszaru analizowanego, uwzględniono w całości. Wyznaczony w ten sposób obszar obejmuje zespół zabudowy, tworzący pewną urbanistyczną całość, który umożliwia



przeprowadzenie analizy urbanistycznej i ustalenie warunków i wymagań dla nowej zabudowy

Zwiększenie obszaru analizowanego nie wniosłoby istotnych dla sprawy faktów i nie wpłynęłoby na wynik ustaleń.

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 1994r. – Prawo budowlane, następuje na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę

Do zestawienia powyższych wartości nie zostały ujęte działki niezabudowane znajdujące się w obszarze analizowanym, ponieważ uwzględnienie ich nie miałoby istotnego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Badając przedmiotowy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, uznano, że gwarancją optymalnego wkomponowania nowej zabudowy, jest dostosowanie jej parametrów do zabudowy położonej najbliżej względem działki objętej wnioskiem.

#### Opis oraz wyniki analizy urbanistycznej w kontekście art. 61ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

- dot. funkcji

W obszarze analizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występują działki z zabudową mieszkalną jednorodzinną i wielorodzinną z usługami towarzyszącymi oraz pojedyncza zabudowa usługowa i nieliczne działki niezabudowane. Planowana inwestycja kontynuuje funkcję mieszkalną wielorodzinną, występującą w obszarze analizowanym, w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej działki.

- dot. obowiązującej linii nowej zabudowy

Linia zabudowy w obszarze analizowanym jest dość zróżnicowana – od zabudowy w odległości 3,0m od granicy frontowej działki (zabudowa przy ul. Bolka 9 i ul. Bronisza 18) do zabudowy zlokalizowanej w odległości 86,0m od frontowej granicy działki (zabudowa przy ul. Rubież 21).

Obowiązującą linię zabudowy ustala się zgodnie z §4.1 ww. rozporządzenia jako kontynuację linii zabudowy w obszarze analizowanym

Planowana inwestycja kontynuuje linię zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym. Projektowana inwestycja zlokalizowana w odległości 9,0m od frontowej granicy działki kontynuuje linię zabudowy wyznaczoną przez budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Bolka 8 i przy ul. Naramowickiej 176a-e.

- dot. wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki

W obszarze analizowanym średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 22,1% i zawiera się w granicach od minimum 2,4% (zabudowa przy ul. Jasna Rola 16) do maksymalnie 53,9% (zabudowa przy ul. Rubież 27). Wskaźnik wielkości zabudowy jest zróżnicowany przede wszystkim ze względu na zróżnicowanie powierzchni działek i rodzaj zabudowy. Średni wskaźnik intensywności zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej wynosi 33,4% i zawiera się w granicach od minimum 20,4% (zabudowa przy ul. Bolka 8) do maksymalnie 53,3% (zabudowa przy ul. Naramowickiej 211a-b). Średni wskaźnik intensywności zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wynosi 20,8% i zawiera się w granicach od minimum 2,4% (zabudowa przy ul. Jasna Rola 16) do maksymalnie 53,9% (zabudowa przy ul. Rubież 27). Średni wskaźnik intensywności zabudowy usługowej wynosi 21,1% i zawiera się w granicach od minimum 5,1% (zabudowa przy ul. Rubież 20) do maksymalnie 37,9% (zabudowa przy ul. Naramowickiej 215).

Planowana inwestycja kontynuuje wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stosunku do

pow. terenu działek z obszaru analizowanego. Zgodnie z §5 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej

zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Średni wskaźnik zabudowy w obszarze analizowanym dla całej zabudowy wynosi 22,1% i zawiera się w granicach od minimum 2,4% do maksymalnie 53,9%.

Wnioskowana inwestycja ma posiadać zabudowę (cała zabudowa kubaturowa łącznie) o wielkości około 17,9% powierzchni działki, co jest co prawda nieznacznie mniejszą wartością od średniego procentu zabudowy w obszarze analizowanym, ale nawiązuje do powierzchni zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w obszarze analizowanym.

- dot. szerokości elewacji frontowej

Średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 14,1m i zawiera się w granicach od minimum 5,0m (zabudowa przy ul. Naramowickiej 182, 182a, 186e, 225 i przy ul. Jasna Rola 4) do maksymalnie 58,0m (zabudowa przy ul. Naramowickiej 176a-e). Średnia szerokość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej wynosi 31,3m i zawiera się w granicach od minimum 12,0m (zabudowa przy ul. Bolka 8) do maksymalnie 58,0m (zabudowa przy ul. Naramowickiej 176a-e). Średnia szerokość elewacji frontowej dla zabudowy usługowej wynosi 21,8m i zawiera się w granicach od minimum 5,0m (zabudowa przy ul. Naramowickiej 225) do maksymalnie 38,0m (zabudowa przy ul. Naramowickiej 215). Średnia szerokość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wynosi 11,4m i zawiera się w granicach od minimum 5,0m (zabudowa przy ul. Naramowickiej 182, 182a, 186e i przy ul. Jasna Rola 4) do maksymalnie 32,0m (zabudowa przy ul. Naramowickiej 188c).

Planowana inwestycja kontynuuje średnią szerokość elewacji frontowej budynków z obszaru analizowanego – zgodnie z §6 pkt. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych, istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20,0%. Średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 14,1m, szerokość elewacji zawiera się w granicach od minimum 5,0m do maksymalnie 58,0m. Projektowana zabudowa ma posiadać szerokość elewacji około 12,5m. Szerokości projektowanych elewacji nawiązuje do średniej szerokości elewacji z obszaru analizowanego.

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

W obszarze analizowanym zabudowa mieszkalna jednorodzinna posiada wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych - od około 7,5m do 9,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, zabudowa usługowa jest w większości przypadków jednokondygnacyjna, natomiast zabudowa mieszkalna posiada wysokość maksymalnie 4 - 5 kondygnacji nadziemnych – do około 12,0m – 15,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

Planowana inwestycja kontynuuje wysokości budynków z obszaru analizowanego – w obszarze analizowanym przeważa wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych około 7,5m – 9,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, natomiast budynków mieszkalnych wielorodzinnych około 12,0m-15,0m. Wnioskodawca wnosi o budynek wysokości od około 10,2m do wysokości około 12,7m. Część zabudowy o wysokości około 12,7m nawiązuje do wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obszarze analizowanym, pozostała część zabudowy o wysokości około 10,2m jest zabudową przejściową pomiędzy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Bolka a zabudową mieszkalną jednorodziną przy ul. Rubież.

- dot. geometrii dachu

W obszarze analizowanym występują dachy strome i dachy płaskie

Planowana inwestycja kontynuuje geometrię dachu budynków z obszaru analizowanego – w obszarze analizowanym dominują budynki z dachami płaskimi.

- cech zagospodarowania terenu

W obszarze analizowanym zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza oraz zabudowa usługowa zlokalizowana jest pojedynczo na wydzielonych działkach geodezyjnych. Zabudowa mieszkalna wielorodzinna zlokalizowana jest pojedynczo na wydzielonych działkach, jako zespoły zabudowy na wydzielonych działkach oraz jako zespoły zabudowy na kilku działkach geodezyjnych. Większość działek w obszarze analizowanym posiada kształt regularny i są to działki z zabudową, zagospodarowane.

Planowana inwestycja kontynuuje cechy zagospodarowania terenu występujące w obszarze analizowanym. W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkalna na wydzielonych działkach. W obszarze analizowanym wzdłuż południowej strony ul. Bolka zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne.

W zakresie wymagań **art.61 ust.1 pkt. 2-5** wykazano:

- 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 nie mają zastosowania przepisy odrębne;
- teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

W zakresie wymagań **art. 61 ust. 2-5** stwierdzono, że przepisy te nie mają zastosowania w omawianej sprawie.

### podsumowanie

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) wydanie żądanej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy.

W przedmiotowej sprawie powyższy warunek został spełniony. Wobec powyższego, 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



(pieczęć okrągła)

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Renata Kubaczko-Słomińska  
kierownik Wydziału Urbanistyki

(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 Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r., poz. 462).
  - 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. 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

WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
Urząd Miasta Poznania  
Dokonał zapłaty: .....  
czynności urzędowej .....  
złożenie pełnomocnictwa .....  
w wysokości 107,00 zł  
słownie: sto siedem zł 00/100  
02.10.2013  
001/180  
mgr inż. Małgorzata Kapczyńska  
19

#### 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 przygotowała: mgr inż. arch. Renata Kubiczek-Słomińska  
WOIA RP – WP-0483

Sprawę prowadzi: Małgorzata Kapczyńska  
tel. 61 878 59 01

**WYNIKI ANALIZY – ZAŁĄCZNIK NR 2****DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY NR 330/2014 z dnia 13.05.2014...****CZĘŚĆ TEKSTOWA****WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz.647)

Dotyczy wniosku z dnia 10.10.2013r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z jednym lokalem usługowym w każdym budynku, planowanej do realizacji na części dz. nr 22/8, ark. 09, obręb Naramowice, położonej w Poznaniu przy ulicy Bolka.**

Zwięzły opis planowanej inwestycji

- Planowana linia zabudowy: 9,0m od frontowej granicy działki od strony ul. Bolka
- Wnioskowany wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - ok. 17,9% powierzchni działki dla całej zabudowy kubaturowej.
- Powierzchnia wnioskowanego terenu: około 9800,0m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy:  
wnioskowana: około 1757,0m<sup>2</sup>  
istniejąca: 0,0m<sup>2</sup>
- Szerokość elewacji frontowej: około 12,5m dla każdego z budynków mieszkalnych od strony ul. Bolka
- Wysokość:  
wysokość: od około 10,2m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu dla części budynku zlokalizowanego od strony działek z zabudową mieszkalną jednorodzinną przy ul. Rubież, do około 12,7m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu dla pozostałej zabudowy
- ilość kondygnacji nadziemnych: od 3 kondygnacji nadziemnych dla części budynku zlokalizowanego od strony działek z zabudową mieszkalną jednorodzinną przy ul. Rubież do 4 kondygnacji nadziemnych dla pozostałej zabudowy
- Geometra dachu: płaskie

Obszar objęty analizą

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

Wnioski

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

**dot. funkcji**

Planowana inwestycja kontynuuje funkcję mieszkalną wielorodzinną, występującą w obszarze analizowanym, w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej działki.

**dot. obowiązującej linii nowej zabudowy**

obowiązującą linię zabudowy ustala się zgodnie z §4.1 ww. rozporządzenia jako kontynuację linii zabudowy w obszarze analizowanym

Planowana inwestycja kontynuuje linię zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym.

Projektowana inwestycja zlokalizowana w odległości 9,0m od frontowej granicy działki kontynuuje linię zabudowy wyznaczoną przez budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Bolka 8 i przy ul. Naramowickiej 176a-e.

**dot. wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki**

planowana inwestycja kontynuuje wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu działek z obszaru analizowanego. Zgodnie z §5 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Średni wskaźnik zabudowy w obszarze analizowanym dla całej zabudowy wynosi 22,1% i zawiera się w granicach od minimum 2,4% do maksymalnie 53,9%.

Wnioskowana inwestycja ma posiadać zabudowę (cała zabudowa kubaturowa łącznie) o wielkości około 17,9% powierzchni działki, co jest co prawda nieznacznie mniejszą wartością od średniego procentu zabudowy w obszarze analizowanym, ale nawiązuje do powierzchni zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w obszarze analizowanym.

**dot. szerokości elewacji frontowej**

planowana inwestycja kontynuuje średnią szerokość elewacji frontowej budynków z obszaru analizowanego – zgodnie z §6 pkt. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych, istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20,0%. Średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 14,1m, szerokość elewacji zawiera się w granicach od minimum 5,0m do maksymalnie 58,0m. Projektowana zabudowa ma posiadać szerokość elewacji około 12,5m. Szerokości projektowanych elewacji nawiązuje do średniej szerokości elewacji z obszaru analizowanego.

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

planowana inwestycja kontynuuje wysokości budynków z obszaru analizowanego – w obszarze analizowanym przeważa wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych około 7,5m – 9,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, natomiast budynków mieszkalnych wielorodzinnych około 12,0m-15,0m. Wnioskodawca wnosi o budynek wysokości od około 10,2m do wysokości około 12,7m. Część zabudowy o wysokości około 12,7m nawiązuje do wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obszarze analizowanym, pozostała część zabudowy o wysokości około 10,2m jest zabudową przejściową pomiędzy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Bolka a zabudową mieszkalną jednorodziną przy ul. Rubież.

**dot. geometrii dachu**

planowana inwestycja kontynuuje geometrię dachu budynków z obszaru analizowanego – w obszarze analizowanym dominują budynki z dachami płaskimi

**cech zagospodarowania terenu**

Planowana inwestycja kontynuuje cechy zagospodarowania terenu występujące w obszarze analizowanym. W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkalna na



wydzielonych działkach. W obszarze analizowanym wzdłuż południowej strony ul. Bolka zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne.

**W zakresie wymagań art.61 ust.1 pkt. 2-5 wykazano:**

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 nie mają zastosowania przepisy odrębne;  
teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

**W zakresie wymagań art. 61 ust. 2-5 wykazano , co następuje:** nie dotyczy.

Wyniki analizy przygotowała:

podpis .....

Wyniki analizy sporządziła:

podpis .....

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Renata Kozłowska-Siomińska  
kierownik Oddziału Urbanistyki

