

p. A. Szwedowski
15-01-14
PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. KANCELARIA	
WPEŁNIŁO DNIA	15 -01- 2014
L. dz.	2288
Zał.	

POZnań*

Numer sprawy: UA-IV-U12.6730.1129.2013

Wydział Urbanistyki i Architektury

Urząd Miasta Poznania

Poznań, 09. 01. 2014

Decyzja niniejsza staje się ostateczna

z dniem 30. 01. 2014.

podpis pracownika *Alice Ossau*

Poznań, dnia 28. 05. 2015.

**DECYZJA nr 17/2014
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) 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 30.09.2013r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 1 lokalem usługowym w każdym z budynków, przewidzianej do realizacji na działkach nr 13, 14, ark. 9, obręb Kobylepole, położonych w Poznaniu przy ul. Abpa. W. Dymka,

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze, przewidzianej do realizacji na działkach nr 13, 14, ark. 9, obręb Kobylepole, położonych w Poznaniu przy ul. Abpa. W. Dymka.

I. Rodzaj inwestycji

Budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze.

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 - wyznaczona w odległości 10 m od frontowej granicy terenu inwestycji (od ul. abpa Dymka);
- maksymalna nieprzekraczalna – w odległości 12 m od zachodniej granicy działki nr 13 (od granicy lasu), wyznaczona linia nie zwalnia inwestora od obowiązku

*** Miasto know-how**

- zachowania odległości od lasu wynikających z przepisów odrębnych (w szczególności przeciwpożarowych);
- c) pozostałe odległości zgodnie z:
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002r., poz. 690 ze zm.);
 - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. Nr 16/2007 poz. 94 z późn. zm.) w szczególności art. 53 i 54;
- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:**
- maks. 23% powierzchni terenu inwestycji;
 - minimum 25% powierzchni terenu inwestycji należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) **Szerokość elewacji frontowej:** maks. 39 m
- 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
- ustala się maks. 4 kondygnacje nadziemne i wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej maks. 14 m od poziomu istniejącego terenu;
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 5) **Geometria dachu:** dach płaski;
2. Inne uwarunkowania:
- 1) **Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:** na terenie inwestycji należy zapewnić pełne potrzeby parkingowe w ilości min. 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) Zabudowa musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z wykorzystaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych;
 - 3) Należy wykluczyć kolizje z istniejącą zielenią. Na ewentualną wycinkę lub przesadzenie drzew i krzewów należy uzyskać zgodę Wydziału Ochrony Środowiska;

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

1. Przedmiotowa inwestycja 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 Zarządu Dróg Miejskich nr DR-481-993-1/13 z dnia 25.11.2013r. że obsługa komunikacyjna ww. działek, na których planowana jest inwestycja winna odbywać się jednym, nowym zjazdem (wjazd - wyjazd) z ul. Abpa Walentego Dymka (droga publiczna), zlokalizowanym jak najdalej od skrzyżowania z ul. Folwarczną, czyli

po zachodniej stronie dz. nr 13. Wskazaną we wniosku lokalizację zjazdu opiniujemy negatywnie, gdyż znajduje się on w obrębie skanalizowanego skrzyżowania. Takie rozwiązanie stanowiłoby utrudnienie i zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu, oraz bardzo utrudniałoby obsługę posesji, a szczególnie wyjazd z posesji.

Projekt drogowy nowego zjazdu na działkę zlokalizowanego po zachodniej stronie dz. nr 13 obejmujący likwidację istniejących zjazdów, opracowany zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz. U. Nr 43z późniejszymi zmianami) wymaga oddzielnego uzgodnienia z tut. Zarządem przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę obiektu kubaturowego.

Ponadto inwestor, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 260 z późniejszymi zmianami) jest zobowiązany do uzyskania decyzji administracyjnej Z.D.M. zezwalającej na nową lokalizację ww. zjazdu z ul. Abpa Walentego Dymka,

Jednocześnie zaznaczamy, że ponieważ ul. Abpa Walentego Dymka była budowana w 2011r. i pozostaje na gwarancji (do dnia 04.12.2015r), budowę nowego zjazdu, likwidację istniejących oraz odtworzenie nawierzchni po koniecznych robotach uzbudzeniowych (których lokalizacja winna jak najmniej kolidować z nowymi nawierzchniami) należy bezwzględnie zlecić gwarantowi tj. Torpol S.A., ul. Mogileńska 10G, 61-052 Poznań (tel. 61 87 82 700).

W przypadku zniszczenia w czasie budowy obiektów kubaturowych nawierzchni jezdni i/lub chodnika w ul. Abpa Walentego Dymka ich odtworzenie musi nastąpić w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy (zgodnie z art. 16 i 29 ww. Ustawy o drogach publicznych), przez ww. gwaranta. Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich Wydziałem Utrzymania Dróg i obiektów inżynierskich.

Nie wyraża się zgody na wyznaczenie miejsc postojowych w istniejącym pasie drogowym ul. Abpa Walentego Dymka. Obsługa wszystkich miejsc sytuowanych na dz. nr 13,14 musi odbywać się wyłącznie jednym ww. zjazdem. nie wyrażamy zgody na obsługę planowanych miejsc bezpośrednio z jezdni ul. Abpa Walentego Dymka oraz na nawet chwilowe (na czas ewentualnych dostaw do lokali usługowych) zatrzymywanie się na jezdni ul. Abpa Walentego Dymka.

2. **Zasilanie w energię elektryczną**
zgodnie z opinią ENEA Operator sp. z o.o. nr OD5/ZR1/2946/2013/KP z dnia 11.09.2013r.
3. **Zaopatrzenie w wodę**
zgodnie z opinią Aquanet SA nr DW/IT/053U/40744/2013 z dnia 10.09.2013r. – po wybudowaniu odcinka wodociągu;
4. **Odprowadzanie ścieków sanitarnych**
zgodnie z opinią Aquanet SA nr DW/IT/053U/40744/2013 z dnia 10.09.2013r. – po wybudowaniu odcinka kanalizacji sanitarnej;
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**
Na teren inwestycji.
7. **Sposób ogrzewania**
zgodnie z opinią Dalkia Poznań S.A. nr DR/RM/DK-692/13 z dnia 02.09.2013r.

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 pismem Zakładu Lasów Państwowych nr ZLP/6164/DL-DLPS-1/173/2013-2179 z dnia 20.11.2013r. ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo lasu (dz. nr 12, ark. 9, obręb Kobylepole) bezwzględnie należy zachować odległość projektowanej zabudowy od granic lasu – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r § 271 (Dz.U. Nr 75 z dnia 16 czerwca 2002r.). celowe jednak byłoby zachowanie planowanej zabudowy od terenów leśnych, która winna wynosić 25 m (średnia wysokość dojrzałego drzewostanu). Nie pozwoli to na niekorzystne oddziaływanie budowy na okrajek i wnętrze lasu a jednocześnie pozwoli zachować ścianę lasu jako bardzo ważny ekoton w systemie przyrodniczo-leśnym. Innym czynnikiem jest też zachowanie względów bezpieczeństwa w razie gwałtownych wiatrów czy pożaru.

UZASADNIENIE

stan faktyczny

W dniu 30.09.2013r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury wpłynął wniosek Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 1 lokalem usługowym w każdym z budynków, przewidzianej do realizacji na działkach nr 13, 14, ark. 9, obręb Kobylepole, położonych w Poznaniu przy ul. Abpa. W. Dymka.

Inwestycja polega na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze o powierzchni zabudowy 1465 m², co stanowić będzie maks. 20% powierzchni terenu inwestycji (łącznie powierzchnia działek wynosi 7485 m²). Inwestor planuje budowę budynków 4-kondygnacyjnych z dachami płaskimi o wysokości ok. 13 m od poziomu terenu. Szerokość elewacji frontowej od ul. Abpa W. Dymka wynosić będzie ok. 65 m. Budynek frontowy ma zostać zlokalizowany w odległości 4 m od frontowej granicy terenu inwestycji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, pismem z dnia 03.10.2013 r., strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie o

ustalenie warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

W toku postępowania stwierdzono, iż:

1. W obowiązującym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania teren, na którym planuje się inwestycję znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **M1sw/U1sw**. Jest to teren zabudowy średniowysokiej mieszkaniowej wielorodzinnej, blokowej i kwartałowej z usługami podstawowymi z dopuszczeniem terenów zabudowy średniowysokiej o funkcji usługowej.
2. Na terenie, na którym planuje się inwestycję opracowywany jest mpzp "III rama komunikacyjna odcinek wschodni". Zgodnie z opinią Miejskiej Pracowni Urbanistycznej działki objęte wnioskiem znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Lokalizacja inwestycji powinna uwzględniać linię zabudowy wyznaczoną przez istniejącą zabudowę oraz od strony zachodniej sąsiedztwo terenu lasu.

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

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, pismem z dnia 23.12.2013r. strony postępowania zostały zawiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego, z którym mogą się zapoznać oraz wypowiedzieć się odnośnie zebranych materiałów. Do dnia sporządzenia niniejszej decyzji nie wpłynęły żadne uwagi ani zastrzeżenia odnośnie treści rozstrzygnięcia, nie informowały także o zmianach własności i adresów.

stan prawny

Teren, na którym planowana jest inwestycja położony jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647).

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

Obszar analizowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.) wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Przy czym jako front działki należy rozumieć zgodnie z ww. rozporządzeniem część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, w tym przypadku z ul. abpa W. Dymka. Dlatego obszar analizowany wyznaczono w promieniu 234 m od granic terenu objętego wnioskiem (3x78 m).

Działki, przez które przebiega granica obszaru analizowanego uwzględniono w całości, w przypadku gdy znaczna część zabudowy danej działki znajduje się w wyznaczonym obszarze. Granica obszaru analizowanego została wyznaczona wzdłuż granic tych działek, które zostały włączone do analizy.

Uznano, że dalsze zwiększanie granic obszaru analizowanego nie wniesie do sprawy istotnych ustaleń, gdyż sąsiednie tereny wzdłuż ul. Dymka nie są zabudowane (dominują obszary leśne), natomiast dalsza zabudowa w kierunku południowym stanowi kontynuację zabudowy mieszkaniowej os. Przemysława.

Obszar analizowany tworzy pewną całość urbanistyczną i obejmuje w szczególności tereny zabudowane położone w rejonie ulicy Dymka, Folwarcznej i Żelaznej.

W obszarze analizowanym dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (teren os. Przemysława i zabudowa przy ul. Żelaznej i ul. Folwarcznej). Zabudowę wielorodzinną uzupełniają pojedyncze parterowe pawilony usługowe (np. przy wejściu do budynku na os. Przemysława 14b i 17a). Przy ul. Folwarcznej 18 znajduje się również budynek mieszkalny jednorodzinny. Na południe od działek nr 13 i 14 objętych wnioskiem znajdują się tereny kolejowe wraz z budynkiem dawnej parowozowni oraz pozostałościami dawnego torowiska Średzkiej Kolei Powiatowej (wpisane do rejestru zabytków). Jedyną zabudowę wzdłuż ul. abpa Dymka stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny na działce nr 15/5 (na narożniku z ul. Folwarczną), który posiada lokale usługowe w parterze. Pozostałe tereny wzdłuż ul. Dymka obejmują głównie obszary leśne, w tym użytek ekologiczny "Olszak I" na północ od ul. Dymka. Planowana inwestycja kontynuuje zatem funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występującą w obszarze analizowanym.

W zakresie parametrów zabudowy przeprowadzona analiza wykazała, że średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi w obszarze analizowanym 31 %, a średnia szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym wynosi 39 m. Budynki usługowe oraz techniczne mają 1 kondygnację, budynek jednorodzinny - 2 kondygnacje nadziemne, natomiast budynki wielorodzinne mają od 3 kondygnacji (Folwarczna 19 i 20) do 7 kondygnacji (zabudowa na os. Przemysława). Najbliższy budynek przy ul. Folwarcznej 21 posiada dach płaski. Dalsza zabudowa: po zachodniej stronie ul. Folwarcznej, na os. Przemysława i przy ul. Żelaznej – posiada dachy skośne. Dopiero budynki wielorodzinne po wschodniej stronie ul. Folwarcznej mają dachy płaskie. Jedyną zabudowę na omawianym odcinku ul. abpa Dymka stanowi budynek wielorodzinny na działce nr 15/5 (Folwarczna 21) usytuowany w odległości 10 m od pasa drogowego ulicy. Jest to budynek 4-kondygnacyjny z dachem płaskim, posiada lokale usługowe w parterze. Stanowi on bezpośrednie odniesienie dla planowanej inwestycji.

Parametry dla nowej zabudowy ustalono na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. W zakresie linii zabudowy.

Obowiązującą linię zabudowy ustalono na podstawie § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich tj. budynku na działce nr 15/5 zlokalizowanego w odległości 10 m od granicy pasa drogowego ul. Dymka.

Planowana inwestycja zlokalizowana zgodnie z wnioskiem w odległości 4 m od frontowej granicy terenu inwestycji nie stanowi kontynuacji linii zabudowy po południowej stronie ul. abpa Dymka, którą wyznacza ww. budynek. Ponieważ jest to jedyna zabudowa na tym odcinku ul. abpa Dymka oraz z uwagi na ruchliwy charakter ulicy stanowiącej główny dojazd do sąsiednich osiedli, nie znajduje uzasadnienia wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z wnioskiem, na podstawie § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia.

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

Planowana inwestycja stanowiąca maks. 23% powierzchni terenu inwestycji nie przekracza średniego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działek w obszarze analizowanym, który wynosi 31 % - zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki dla nowej zabudowy wyznaczono zgodnie z wnioskiem.

3. W zakresie szerokości elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowej wyznaczono zgodnie § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym, która wynosi 39 m. Biorąc pod uwagę szerokości elewacji frontowych najbliższych budynków, nie znajduje uzasadnienia wyznaczenie tej szerokości zgodnie z wnioskiem inwestora (na podstawie § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia).

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

Wysokość zabudowy wyznaczono na podstawie § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia jako kontynuację wysokości sąsiedniego budynku 4-kondygnacyjnego na działce nr 15/5.

5. W zakresie geometrii dachu.

Zgodnie z §8 ww. rozporządzenia geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym - planowana inwestycja kontynuuje geometrię dachów budynków w obszarze analizowanym, w szczególności budynku sąsiedniego na działce nr 15/5, który ma dach płaski.

Ponieważ ustalenia analizy urbanistycznej były rozbieżne z wnioskiem Inwestora, pismem z dnia 29.11.2013r. został wezwany do zapoznania się z analizą. Pismem z dnia 13.12.2013r. Inwestor zaakceptował ustalenia ww. analizy.

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

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego tutejszy organ wystąpił do właściwej w przedmiotowej sprawie jednostki z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy. Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniu przeprowadzonym zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust 4 oraz art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80/2003 poz. 717 ze zmianami). Niniejsza decyzja została wdana po uzyskaniu:

- opinii właściwego zarządcy drogi tj. Zarządem Dróg Miejskich.

Inwestycja spełnia także pozostałe warunki opisane w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 wymienionej ustawy:

- Teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Abpa. W. Dymka.
- Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolne i nieleśne.
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003 r., ze zmianami) stwierdza się, że planowana inwestycja spełnia łącznie pięć warunków wynikających z art. 61 ust. 1.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono 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. Teresa Turbańska-Maciejewska
Kierownik Oddziału Urbanistyki IV

(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

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. 2012.647 - tekst jednolity)

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI**NR 2**

Dotyczy wniosku Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze, przewidzianej do realizacji na działkach nr 13 i 14, ark. 9, obręb Kobylepole, położonych przy ul. abpa W. Dymka w Poznaniu.

ZWIĘZŁY OPIS PLANOWANEJ INWESTYCJI

Inwestycja polega na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze o powierzchni zabudowy 1465 m², co stanowić będzie maks. 20% powierzchni terenu inwestycji (łączna powierzchnia działek wynosi 7485 m²). Inwestor planuje budowę budynków 4-kondygnacyjnych z dachami płaskimi o wysokości ok. 13 m od poziomu terenu. Szerokość elewacji frontowej od ul. abpa Dymka wynosić będzie ok. 65 m. Budynek frontowy ma zostać zlokalizowany w odległości 4 m od frontowej granicy terenu inwestycji.

OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

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

Obszar analizowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.) wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Przy czym jako front działki należy rozumieć zgodnie z ww. rozporządzeniem część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, w tym przypadku z ul. abpa W. Dymka. Dlatego obszar analizowany wyznaczono w promieniu 234 m od granic terenu objętego wnioskiem (3x78 m).

Działki, przez które przebiega granica obszaru analizowanego uwzględniono w całości, w przypadku gdy znaczna część zabudowy danej działki znajduje się w wyznaczonym obszarze. Granica obszaru analizowanego została wyznaczona wzdłuż granic tych działek, które zostały włączone do analizy.

Uznano, że dalsze zwiększanie granic obszaru analizowanego nie wniesie do sprawy istotnych ustaleń, gdyż sąsiednie tereny wzdłuż ul. Dymka nie są zabudowane (dominują obszary leśne), natomiast dalsza zabudowa w kierunku południowym stanowi kontynuację zabudowy mieszkaniowej os. Przemysława.

Obszar analizowany tworzy pewną całość urbanistyczną i obejmuje w szczególności tereny zabudowane położone w rejonie ulicy Dymka, Folwarcznej i Żelaznej.

ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O ANALIZĘ FUNKCJI I CECH ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano (po korekcie wniosku) możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu **w oparciu o następujące przepisy** rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i

zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- **dot. funkcji**

Planowana inwestycja kontynuuje funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występującą w obszarze analizowanym.

- **dot. obowiązującej linii zabudowy**

Planowana inwestycja zlokalizowana w odległości 4 m od frontowej granicy terenu inwestycji nie stanowi kontynuacji linii zabudowy po południowej stronie ul. abpa Dymka, którą wyznacza budynek na działce sąsiedniej nr 15/5. Obowiązującą linię zabudowy można ustalić na podstawie § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia w nawiązaniu do linii zabudowy ww. budynku na działce nr 15/5 tj. w odległości 10 m od frontowej granicy terenu inwestycji.

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

Planowana inwestycja stanowiąca 20% powierzchni terenu inwestycji nie przekracza średniego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działek w obszarze analizowanym, który wynosi 31 % - zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia.

- **dot. szerokości elewacji frontowej**

Szerokość elewacji frontowej można wyznaczyć zgodnie § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym, która wynosi 39 m. Biorąc pod uwagę szerokości elewacji frontowych najbliższych budynków, nie znajduje uzasadnienia wyznaczenie tej szerokości zgodnie z wnioskiem inwestora (na podstawie § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia).

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

Wysokość zabudowy można wyznaczyć na podstawie § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia jako kontynuację wysokości sąsiedniego budynku 4-kondygnacyjnego na działce nr 15/5.

- **dot. geometrii dachu**

Planowana inwestycja kontynuuje geometrię dachów budynków w obszarze analizowanym, zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia – w szczególności budynku sąsiedniego na działce nr 15/5, który ma dach płaski.

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

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

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

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

z up. PREZYDENTA MIASTA

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