



POZnań*

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Zarząd Komunalnych
Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
KANCELARIA

Poznań, dnia 7 stycznia 2022 r.

Numer sprawy: UA-III.6730.685/2021

12-01-2022

WPEŁNIO
DNIA

L. dz. 04489

Załącznik

DECYZJA nr 17 /2022 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 sierpnia 2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej jako „budowa zespołu 6 pawilonów handlowych oraz zaplecza sanitarnego dla nich w lekkiej konstrukcji”, przewidzianej do realizacji na terenie działki oznaczonej nr ewid. 2/5, położonej w obrębie geod. Kobylepole, ark. 41, przy ul. Szczepankowo w Poznaniu, złożonego przez

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o.
ul. Jana Matejki 57
60 - 770 Poznań

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie 6 budynków handlowych i sanitariatu**, zewidzianej do realizacji na terenie działki oznaczonej nr ewid. 2/5, położonej w obrębie geod. Kobylepole, ark. 41, przy ul. Szczepankowo w Poznaniu.

I. Rodzaj inwestycji

Budowa 6 budynków handlowych (zblokowanych po 3 w dwóch ciągach) i sanitariatu.

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

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

1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:

- 1) **Linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) obowiązująca linia zabudowy – bez zmian, w odległości ok. 14 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków handlowych przed obowiązującą linią zabudowy;
- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** dla planowanych obiektów do 130 m²;
- 3) **Szerokość elewacji frontowej:** 5 m - 8 m;
- 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** do 3 m;
- 5) **Geometria dachu:**
 - a) dach płaski o kącie nachylenia połaci do 12°,
 - b) wysokość najwyższego punktu dachu do 3 m.



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.
2. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – nie dotyczy.
3. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000 – nie dotyczy.
4. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Dostęp do drogi publicznej

Bezpośredni - z ul. Szczepankowo (droga publiczna).

1.1 Obsługa komunikacyjna

Zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr IPO.481.732.1.2021 z 25 listopada 2021 r.

- winna odbywać jednym istniejącym zjazdem z ul. Szczepankowo (droga publiczna), który jest w dobrym stanie technicznym, i jeżeli nie ulegnie zniszczeniu w czasie realizacji planowanej inwestycji nie będzie wymagał przebudowy,
- ww. zjazd będzie służył do obsługi komunikacyjnej istniejącego budynku usługowego zlokalizowanego na działce nr 2/5, ark. 41, obręb Kobylepole, jak również do obsługi komunikacyjnej nowej inwestycji,
- projektowane budynki muszą spełniać wymagania wynikające z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych który mówi, że obiekt budowlany powinien być usytuowany w odległości min. 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej jaką jest ul. Szczepankowo,
- wszystkie projektowane wejścia do budynków handlowych z pasa drogowego ul. Szczepankowo muszą odbywać się z poziomu chodnika – Zarząd Dróg Miejskich nie wyraża zgody na lokalizowanie w chodniku (a także w całym pasie drogowym) jakichkolwiek schodów, podestów i pochylni. Jeżeli ww. elementy będą niezbędne, muszą być usytuowane w całości poza liniami rozgraniczającymi ww. ulicy,
- ponieważ planowana inwestycja ma charakter ruchotwórczy (wiąże się ze wzrostem natężenia ruchu pieszego i kołowego) inwestor projektowanej zabudowy jest zobowiązany do przebudowy ciągu pieszego wraz z budową ścieżki rowerowej, usytuowanych w pasie drogowym ul. Szczepankowo na odcinku od skrzyżowania ul. Szczepankowo z ul. Skibową do granicy z działką nr 2/3, ark. 41, obr. Kobylepole, po stronie planowanej inwestycji, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni „Rejon Szczepankowo-Spławie część C w Poznaniu” i kontynuacji w dalszej części ul. Szczepankowo,
- projekt drogowy budowy chodnika ze ścieżką rowerową, opracowany zgodnie z ustaleniami ww. obowiązującego mpzp i koncepcją przebudowy ulicy oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie należy uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę. Realizacja ww. robót drogowych należy w całości do inwestora planowanej zabudowy usługowej i musi być wykonana przed oddaniem inwestycji niedrogowej do użytkowania,



- dokumentem wymaganym do nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Poznania inwestycji drogowej zlokalizowanej w pasach ulic: Szczepankowo i Skibowej (drogi publiczne), będzie dokumentacja powykonawcza,
- Zarząd Dróg Miejskich przygotowuje się do przetargu na koncepcję przebudowy skrzyżowania ulic Szczepankowo i Skibowej zakładający przebudowę istniejących w pasie ulicy Szczepankowo miejsc postojowych, chodnika, jezdni manewrowej wraz z odwodnieniem, oświetleniem, kanałem technologicznym i budową ścieżki rowerowej. Projekt drogowy opracowany przez Inwestora dla koniecznej przebudowy układu drogowego powinien być zaprojektowany w oparciu o ww. koncepcję,
- Zarząd Dróg Miejskich nie wyraża zgody na usunięcie jakichkolwiek drzew zlokalizowanych w pasie drogowym ulicy Szczepankowo na długości działek inwestora, ponadto realizacja całej planowanej inwestycji nie może w żaden sposób uszkodzić ww. rosnących drzew oraz nawierzchni utwardzonych, słupów energetyczno-oświetleniowych, szafek energetycznych, w terenie całego pasa drogowego ul. Szczepankowo i ul. Skibowej,
- zniszczenia w czasie realizacji ww. inwestycji niedrogowej nawierzchni utwardzonych ul. Szczepankowo, ul. Skibowej oraz innych dróg, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora przed oddaniem inwestycji do użytkowania. Zakres powyższych odtworzeń należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich - Wydziałem Remontów i Utrzymania Dróg,
- inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych, związanych z realizacją ww. inwestycji niedrogowej, nawierzchni utwardzonych sąsiednich dróg oraz innych ulic, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy w należyтым stanie technicznym i czystości. W celu udokumentowania stanu technicznego nawierzchni ulicy przyległej do projektowanej zabudowy należy powiadomić ZDM o planowanym rozpoczęciu robót budowlanych,
- Zarząd Dróg Miejskich zaznacza, że nie wyraża zgody na wyznaczanie miejsc postojowych, koniecznych dla istniejącej zabudowy i planowanej inwestycji w pasach przyległych dróg administrowanych przez Zarząd Dróg Miejskich,
- obsługa wszystkich miejsc postojowych projektowanych na terenie objętym wnioskiem winna odbywać się wyłącznie jednym istniejącym zjazdem z ul. Szczepankowo. ZDM nie wyraża zgody na odrębną obsługę każdego z miejsc postojowych bezpośrednio z jezdni ul. Szczepankowo,
- Zarząd Dróg Miejskich informuje, że parkowanie samochodów w pasie drogowym przyległych dróg publicznych może się odbywać wyłącznie na ogólnie obowiązujących zasadach w ruchu drogowym, zgodnie z istniejącym oznakowaniem, bez wyznaczenia konkretnych miejsc postojowych, ponadto niedopuszczalne jest zatrzymywanie się pojazdów (nawet chwilowe) w czasie załadunku i rozładunku towarów do zabudowy usługowej na pasach ruchu (jezdniach) oraz chodnikach przyległych ulic, poza miejscami wyznaczonymi do parkowania.

1.2 Wymagana ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych

Nie dotyczy.

2. Zasilanie w energię elektryczną

zgodnie z umową wydaną przez ENEA S.A. nr POZ/TK/2020/28 z dnia 5 października 2020 r. – jest wystarczające.

3. Zaopatrzenie w wodę

zgodnie z umową wydaną przez Aquanet SA nr EH/3803/1474/2007 z dnia 1 września 2006 r. – jest wystarczające.

4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych

zgodnie z umową wydaną przez Aquanet SA nr EH/3803/1474/2007 z dnia 1 września 2006 r. – jest wystarczające.

5. Gospodarowanie odpadami

zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą nr XXXIX/690/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 08.12.2020 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z 2020 r., poz. 9827).

6. Odprowadzanie wód deszczowych

na teren działki objętej wnioskiem. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych przez inwestora nie mogą poprzez spływ negatywnie oddziaływać na działki sąsiednie – nie przewidziano urządzeń wymagających pozwolenia wodnoprawnego.

V. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich

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

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

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

VIII. Inne warunki

1. Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę w uzgodnieniu z gestorem sieci.

UZASADNIENIE**Stan faktyczny**

Dnia 31 sierpnia 2021 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury wpłynął wniosek Pana Michała Prymasa i Pana Tomasza Lewandowskiego, reprezentujących wnioskodawcę o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej jako „budowa zespołu 6 pawilonów handlowych oraz zaplecza sanitarnego dla nich w lekkiej konstrukcji”, przewidzianej do realizacji na terenie działki oznaczonej nr ewid. 2/5, położonej w obrębie geod. Kobyłepole, ark. 41, przy ul. Szczepankowo w Poznaniu.

Zwięzły opis planowanej inwestycji:

- linia zabudowy – w linii frontowej granicy działki,
- powierzchnia zabudowy – 130 m²,
- szerokość elewacji frontowej – 6 m dla każdego ciągu,
- wysokość attyki elewacji frontowej – 2,8 m,
- wysokość najwyższego punktu dachu – 3 m,
- dach płaski o kącie nachylenia do 12°.

Urząd Miasta Poznania, Wydział Urbanistyki i Architektury, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
Informacja tel.: +48 61 878 55 52, e-mail: ua@um.poznan.pl, strona Wydziału: www.poznan.pl/wuia
Sekretariat tel.: +48 61 878 55 24, fax: +48 61 878 55 28, www.poznan.pl

Przebieg postępowania:

Pismem z dnia 9 września 2021 r. zawiadomiono wnioskodawcę i strony postępowania o jego wszczęciu, a także poinformowano o możliwości przeglądania akt sprawy oraz składania uwag. Za strony w niniejszym postępowaniu uznano właścicieli oraz użytkowników wieczystych działki objętej wnioskiem oraz graniczących z nią działek. Wystąpiono również o opinię do Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego.

Dla wnioskowanej inwestycji przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Dnia 16 listopada 2021 r. wystosowano Monit względem Zarządu Dróg Miejskich z prośbą o pilne przesłanie opinii. Odpowiedź wpłynęła 6 grudnia 2021 r. w której ZDM określił zasady na jakich może odbywać się obsługa komunikacyjna nieruchomości.

W oparciu o sporządzone analizy oraz uzyskane opinie i uzgodnienia przystąpiono do sporządzenia projektu decyzji.

Pismem z dnia 10 grudnia 2021 r. zawiadomiono strony o zakończeniu prowadzenia postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów.

Do dnia sporządzenia decyzji nie informowano o zmianie właścicieli nieruchomości i ich adresów. Strony nie wniosły uwag w sprawie.

Stan prawny

Informacje ogólne:

Teren objęty wnioskiem usytuowany 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym możliwość ustalenia warunków zabudowy, uzależniona jest od łącznego spełnienia wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. od 1 do 5 ww. ustawy., tj.:

- „co najmniej „jedna działka sąsiednia, dostępna 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (...) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (...);
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

Ponadto, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w toku postępowania dokonuje się min. analizy: „warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych”.

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy wskazana 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W niniejszej sprawie, gdy zastosowanie mają przepisy art. 61, ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wszystkie aspekty, na podstawie których należało rozstrzygnąć o zasadności ustalenia

warunków zabudowy. Przywołany przepis wprowadza zasadę „dobrego sąsiedztwa”, której celem jest dostosowanie planowanej zabudowy do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Spełnienie warunków kontynuacji: funkcji zabudowy i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu takich jak: gabaryty, forma architektoniczna, linia zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, zapewni harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący stan rzeczy.

Za kwestię decydującą o rozstrzygnięciu w sprawie uznano zbadanie, czy w ramach szeroko rozumianej kontynuacji funkcji, cech zabudowy i zasad zagospodarowania sąsiedztwa, możliwe i uzasadnione jest dopuszczenie zamierzenia o wnioskowanych cechach oraz stwierdzenie, czy obiekt godzi w zastany stan rzeczy i go w jakiś sposób narusza.

Opis obszaru analizowanego:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej której dotyczy wnioski 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 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 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 przedmiotowej sprawie obszar analizowany wyznaczono w promieniu 75 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z ww. rozporządzeniem - odległości równej trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu od strony ul. Szczepankowo. Jest to minimalna odległość, jaką wyznacza się dla działki o szerokości frontu ok. 25 m, skąd przewidziano główne wejście/wjazd na teren inwestycji. Zabudowa objęta tym promieniem jest wystarczająca dla określenia możliwości lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Pozwala on objąć nieruchomości położone wzdłuż ulicy Szczepankowo i Skibowej. 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.

Na działkach sąsiednich występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Inwestycja kontynuuje funkcję usługową. Linia zabudowy w analizowanym obszarze wynosi od 6 m do 25 m. Wzdłuż ulicy Szczepankowo budynki zlokalizowane są w odległości ok. 6 m - 25 m, natomiast przed linią zabudowy są zlokalizowane parterowe budynki usługowe. W bezpośrednim sąsiedztwie (ul. Szczepankowo 72b) pawilon usługowy znajduje się w linii frontowej granicy działki. Średni wskaźnik zainwestowania obliczony dla całej zabudowy wynosi 20% i kształtuje się od 3% - 39%. Parterowe budynki usługowe mają powierzchnię ok. 13 - 51 m², a wzdłuż ul. Skibowej tworzą zespół o powierzchni zabudowy ok. 148 m². Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 20 m, przy czym szerokość elewacji parterowych budynków usługowych usytuowanych przed linią zabudowy kształtuje się od ok. 5,5 m do ok. 17 m. Budynki mają dachy strome o zróżnicowanej geometrii dachu, kącie nachylenia połaci dachowych ok. 30° - 45° i wysokości kalenicy ok. 7 - 9 m oraz płaskie o wysokości do najwyższego punktu dachu ok. 3 m - 13 m. Parametry oraz położenie planowanej inwestycji wyznaczono w odniesieniu do obiektów o tożsamej funkcji.

Realizacja planowanej inwestycji nie wywoła negatywnych skutków przestrzennych i będzie stanowiła kontynuację i uzupełnienie istniejącego w sąsiedztwie sposobu zabudowy nieruchomości. Inwestycja spełni warunek kontynuacji oraz „dobrego sąsiedztwa”, o których mowa w art. 61 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.



Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym postępowaniu rozstrzygnięto wyłącznie o potencjalnej lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Podane wartości są wartościami maksymalnymi, które przy uwzględnieniu wymogów określonych w decyzji oraz przepisów prawa, ze szczególnym uwzględnieniem spraw związanych z zacieraniem 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.

W związku z powyższym stwierdza się, że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Wobec powyższego w przedmiotowej sprawie istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy.

W zakresie warunków art.61 ust. 1 pkt. 2-6 wykazano kolejno co następuje:

- teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Szczepankowo,
- istniejące (lub planowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inne niż rolnicze,
- w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W zakresie warunków art. 61 ust. 2-5 wykazano kolejno co następuje: nie dotyczy.

Podsumowanie:

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie żądanej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1-5 ww. ustawy.

Na podstawie załączonych wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej ustalono, że występuje przynajmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe, oceniono, że wnioskowana inwestycja kontynuuje funkcję, cechy zabudowy i zagospodarowania terenu znajdującego się w analizowanym obszarze.

W przedmiotowej sprawie powyższe warunki są spełnione, wobec czego na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

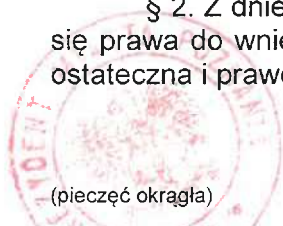
Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Pouczenie o prawie do zrzeczenia się odwołania i jego skutkach

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



(pieczęć okrągła)

mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska
KIEROWNIK GOSPODARSTWA URBANISTYKI III
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Informacje dodatkowe

1. Składając wniosek o pozwolenie na budowę/zgłoszenie:
 - 1) Obiekty należy zlokalizować i zaprojektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - 2) Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
 - 3) Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę składa się na formularzu, dostępnym w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania. Załączniki, które należy przedłożyć wraz z wnioskiem zostały wymienione w art. 33 ust. 2 oraz 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
 - 4) W przypadku elementów sieciowych, projektowanych dla inwestycji, winny one być uzgodnione branżowo oraz przez Dział Narady Koordynacyjnej przy Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ”, zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.
2. Odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obliguje inwestora lub wykonawcę robót do wypełnienia warunków określonych w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Istnieje obowiązek przestrzegania praw autorskich, wynikających z ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, w szczególności przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie obiektu budowlanego.

Miejsce na adnotację o opłacie skarbowej:

Nie podlega opłacie skarbowej – zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. 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. Strony (rozdzielnik w aktach sprawy)
2. aa

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska

Sprawę prowadzi: Paweł Banaszak, nr tel. 61 878 55 23

Urząd Miasta Poznania, Wydział Urbanistyki i Architektury, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

Informacja tel.: +48 61 878 55 52, e-mail: ua@um.poznan.pl, strona Wydziału: www.poznan.pl/wuia

Sekretariat tel.: +48 61 878 55 24, fax: +48 61 878 55 28, www.poznan.pl

Poznań, dnia 05.11.2021 r.

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2**DO DECYZJI NR 17/2022 z dnia 7.01.2022r.****CZĘŚĆ TEKSTOWA****WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA**

TERENU sporządzonej 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 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dotyczy wniosku z dnia 31.08.2021 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków handlowych na dz. nr 2/5, ark. 41, obręb Kobylepole położonej w Poznaniu przy ul. Szczepankowo 72d.

Zakres i parametry planowanej inwestycji

Budowa 6 budynków handlowych (zblokowanych po 3, w dwóch ciągach) i sanitariatu

- linia zabudowy – w linii frontowej granicy działki
- powierzchnia zabudowy – 130 m²
- szerokość elewacji frontowej – 6 m dla każdego ciągu
- wysokość attyki elewacji frontowej – 2,8 m
- wysokość najwyższego punktu dachu – 3 m
- dach płaski o kącie nachylenia do 12°

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**W ZAKRESIE WYMAGAŃ art. 61 ust.1 pkt 1****dot. funkcji**

Na działkach sąsiednich występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Inwestycja kontynuuje funkcję usługową występującą w obszarze analizowanym.

dot. linii zabudowy

Linia zabudowy w analizowanym obszarze wynosi od 6 m do 25 m. Wzdłuż ulicy Szczepankowo budynki zlokalizowane są w odległości ok. 6 m - 25 m, natomiast przed linią zabudowy są zlokalizowane parterowe budynki usługowe. W bezpośrednim sąsiedztwie (ul. Szczepankowo 72b) pawilon usługowy znajduje się w linii frontowej granicy działki. Inwestycja kontynuuje linię zabudowy.

dot. wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

W obszarze analizowanym średni wskaźnik zainwestowania obliczony dla całej zabudowy wynosi 20% i kształtuje się od 3% - 39%. Parterowe budynki usługowe mają powierzchnię ok. 13 - 51 m², a wzdłuż ul. Skibowej tworzą zespół o powierzchni zabudowy ok. 148 m². Parametr można wyznaczyć zgodnie z wnioskiem na podstawie § 5.2 rozporządzenia, zatem inwestycja kontynuuje wskaźnik zabudowy.

dot. szerokości elewacji frontowej

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 20 m, przy czym szerokość elewacji parterowych budynków usługowych usytuowanych przed linią zabudowy kształtuje się od ok. 5,5 m do ok. 17 m. Szerokość elewacji można wyznaczyć zgodnie z wnioskiem na podstawie § 6.2 rozporządzenia, więc inwestycja kontynuuje szerokość elewacji frontowej parterowych budynków usługowych analizowanego terenu.

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

W terenie analizowanym budynki posiadają wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 3 m – 13 m w zależności od funkcji oraz kąta nachylenia połaci dachowych. Dla parterowych budynków usługowych wartość ta wynosi ok. 3 m - 4 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej kontynuuje parametr zabudowy sąsiedniej i można go wyznaczyć zgodnie z § 7.4.

dot. geometrii dachu

Budynki mają dachy strome o zróżnicowanej geometrii dachu, kącie nachylenia połaci dachowych ok. 30° – 45° i wysokości kalenicy ok. 7 – 9 m oraz płaskie o wysokości do najwyższego punktu dachu ok. 3 m - 13 m. Inwestycja kontynuuje geometrię dachów.

W ZAKRESIE WYMAGAŃ art. 61 ust.1 pkt. 2-5

w zakresie warunku art. 61 ust.1 pkt 2

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej

w zakresie warunku art. 61 ust. 1 pkt 3

istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

w zakresie warunku art. 61 ust. 1 pkt 4

teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych

w zakresie warunku art. 61 ust. 1 pkt 5

w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne

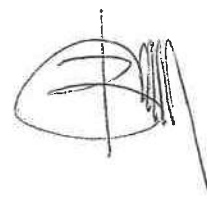
W ZAKRESIE WARUNKÓW art. 61 ust. 2-5

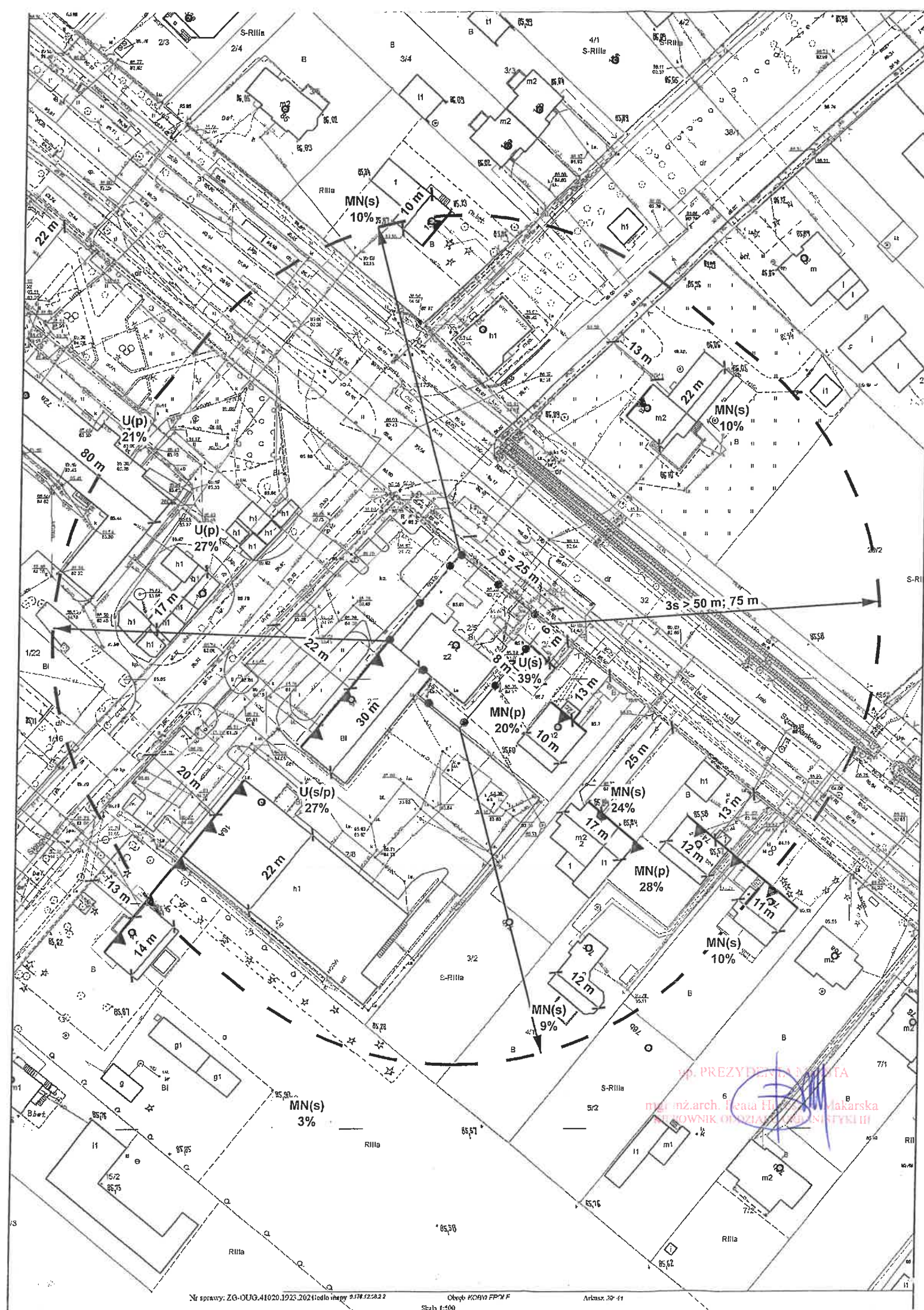
nie dotyczy

up. PRZEDSIĘBIORCY MIASTA
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska
KIEROWNIK ODRZUTU URBANISTYKI III

wyniki analizy przygotowała
mgr inż. arch. Anetta Offerein

wyniki analizy sporządziła
mgr inż. arch. Beata Horoszko – Makarska





ZAŁĄCZNIK NR 3 DO DECYZJI NR 1712022 z dnia 7.01.2022r.	
CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKI ANALIZY 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, stanowiącej część graficzną (zgodnie z §3 pkt 1, 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. Dz.U.Nr 164 z 2003r. poz. 1588)	
UWAGA: Sporządzono na kopii mapy zasadniczej pomniejszonej ze skali 1:500 na 1:1000 zgodnie z §9 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
LEGENDA	
	linie rozgraniczające teren inwestycji
	3s > 50 m granicze obszaru analizowanego
1:1000	skala mapy zasadniczej, na której przeprowadzono analizę
s = ok. 25 m	szerokość frontu terenu objętego wnioskiem
MN	funkcja zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna
U	funkcja zabudowy usługowa
	obowiązująca linia zabudowy
s, p	dach stromy, płaski
%	wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
Oznaczenia na załączniku graficznym zgodnie z: - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589); - Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r.: Rysunek budowlany oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu	
wyniki analizy sporządziła mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska	