



PREZYDENT MIASTA POZNANIA

POZnań*

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. KANCELARIA		
WPEŁNĘŁO DNIA	01-07-2022	WPEŁNĘŁO DNIA
L. dz.		
Zał.		

Poznań, dnia 30.06.2022 r.

Numer sprawy: UA-III.6730.48.2022

**DECYZJA nr 351/2022
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

**Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Jana Matejki 57, 60-770 Poznań**

z dnia 21.01.2022 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej przez inwestora jako: budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem lokali usługowych w parterze, przewidziana do realizacji na działkach nr 22/4, 22/2, 22/3, ark. 22, obręb Dębiec, położonych w Poznaniu przy ulicy Jarzębowej,

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością realizacji lokali usługowych w parterze oraz niezbędna infrastruktura, przewidziana do realizacji na działce nr 22/4, ark. 22, obręb Dębiec, położonych w Poznaniu przy ulicy Jarzębowej.

I. Rodzaj inwestycji

Budowa 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością realizacji lokali usługowych w parterze oraz niezbędna infrastruktura.

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):
 - a) **obowiązująca linia zabudowy** – w odległości 5m od ul. Jarzębowej;
 - b) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – w odległości 14m od ul. Opolskiej;
- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** do 24%;
- 3) **Szerokość elewacji frontowej:** od 11m – 50m;



- 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
 - a) obszar I – do 18m;
 - b) obszar II – do 15,5m;
 - c) obszar III – do 12,5m;
- 5) **Geometria dachu:**
 - a) dach płaski o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
 - b) wysokość najwyższego punktu dachu (zgodnie z załącznikiem graficznym)
 - obszar I – do 18m;
 - obszar II – do 15,5m;
 - obszar III – do 12,5m;

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

1. Przedmiotowa inwestycja **nie jest** przedsięwzięciem mogąącym 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. Jarzębowa (droga publiczna)

1.1 Obsługa komunikacyjna

Zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr ZDM-IPO.481.107.2022.2 z dnia 20.06.2022 r. informuje, że zagospodarowanie terenu i obsługa komunikacyjna działki nr 22/4, ark.22, obręb Dębiec powinny uwzględniać rozwiązania wynikające z opracowywanego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo-część B” w Poznaniu, w tym przeznaczenie:

- działki nr 22/4cz, ark.22, obręb Dębiec na drogi oznaczone symbolem 10KD-D i KD-G tj. poszerzenie ul. Opolskiej i jej nowe skrzyżowanie Opolska/ Jarzębowa.

Wobec powyższego stałą zabudowę, miejsca postojowe i nasadzenia zieleni wysokiej należy tak zlokalizować, aby znalazły się całkowicie poza pasem przeznaczonym docelowo na komunikację. Obsługa komunikacyjna działki nr 22/4, ark.22, obręb Dębiec, na których planowana jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem lokali usługowych w parterze może odbywać się z ul. Jarzębowej (drogi publicznej) w relacjach lewo skrętnych:

- jednym istniejącym zjazdem, usytuowanym przy granicy z działką nr 20, ark.22, obręb Dębiec;
- jednym nowym zjazdem, usytuowanym możliwie jak najdalej od docelowego skrzyżowania ulic Opolska/ Jarzębowa, na który należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi - Art.29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 t.j.;

Projekt drogowy nowego zjazdu wraz z likwidacją 3 zjazdów i realizacją w tych miejscach chodnika należy wykonać zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie Dz.U. z 2016 r. poz. 124 t.j., wymaga odrębnego uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem lokali usługowych w parterze.

Wszystkie projektowane wejścia do budynków z pasa drogowego ul. Jarzębowej muszą odbywać się z poziomu chodnika - nie wyrażamy zgody na lokalizowanie w chodniku (a także w całym pasie drogowym) jakichkolwiek schodów, podestów i pochylni - ww. elementy, jeżeli będą konieczne, muszą być usytuowane w całości poza liniami rozgraniczającymi ww. ulicy.

Równocześnie zaznaczamy, że zniszczenia w czasie realizacji ww. inwestycji niedrogowej nawierzchni utwardzonych ul. Jarzębowej oraz innych dróg, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy przed jej oddaniem do użytkowania. Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z ZDM. Nadto, inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzenia prac budowlanych, związanych z realizacją ww. zabudowy nawierzchni sąsiednich jezdni i/lub chodników (w tym ulic, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy) w należyтым stanie technicznym i czystości.

Liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych zostaną określone w decyzji o warunkach zabudowy. Równocześnie już teraz zaznaczamy, że nie wyrażamy zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach dróg administrowanych przez ZDM.

1.2 Wymagana ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych:

Na terenie inwestycji należy zapewnić: pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach terenu objętego wnioskiem, w minimalnej ilości:

- 0,7 miejsca parkingowego dla samochodu oraz 1 miejsce postojowe dla roweru na mieszkanie;
- 25 miejsc parkingowych dla samochodów oraz 6 miejsc postojowych dla rowerów na 1000m² powierzchni usług**

** Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową.

2. Zasilanie w energię elektryczną

zgodnie z opinią wydaną przez ENEA Operator sp. z o.o. nr ZD/7065/2021 z dnia 21.05.2021 r. – jest wystarczające.

3. Zaopatrzenie w wodę

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IBM/093/53749/2022 z dnia 10.06.2022 r. – jest wystarczające.

4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IBM/093/53749/2022 z dnia 10.06.2022 r. – jest wystarczające.

5. Gospodarowanie odpadami

zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą nr XLVI/812/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 11.05.2021 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z 2021 r., poz. 4186).



6. Odprowadzanie wód deszczowych

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet Retencja SA nr DWWO/10888/2022 z dnia 04.02.2022 r. - jest wystarczające.

Planowana inwestycja nie przewiduje realizacji urządzeń wodnych 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 1:1000, stanowiącej załącznik 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.
2. Zgodnie z opinią Wydziału Kształtowania i Ochrony Środowiska nr KOS-III.6131.7.87.2022 z dnia 08.03.2022 r. informuje, że ww. działki porośnięte są pojedynczymi drzewami, wśród których nie stwierdzono występowania szczególnie cennych egzemplarzy.

Należy ustalić takie warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, które uwzględnią będą zachowanie na terenie ww. nieruchomości jak największych powierzchni wolnych od utwardzeń oraz kondygnacji podziemnych, umożliwiających pozostawienie drzew niekolidujących z planowaną inwestycją, a także wykonanie ewentualnych nasadzeń zastępczych w gruncie rodzimym.

W trakcie realizacji inwestycji należy zastosować takie rozwiązania projektowe w zakresie sposobu prowadzenia prac budowlanych, które nie wpłyną negatywnie na stan zdrowotny drzew pozostających na terenie nieruchomości lub w jej otoczeniu oraz nie uszkodzą ich systemów korzeniowych. Prace w pobliżu drzew winne być oddalone od pni drzew (zalecana odległość min. 5 m). W przypadku naruszenia systemów korzeniowych drzew, należy inwestora zobowiązać do objęcia ich pakietem intensywnych działań naprawczych przez okres najbliższych trzech lat, polegających przede wszystkim na: obfitym podlewaniu drzew w okresach od 1 kwietnia do 30 września z częstotliwością raz na tydzień dawką wody uzależnioną od obwodu pnia (10 litrów wody na każdy cm średnicy pnia) oraz nawożeniu mineralnym zgodnie z aktualnymi potrzebami.



Zalecenia projektowe i rozwiązania techniczne powinny być uzgadniane z inspektorem nadzoru dendrologicznego oraz należy dokumentować wykonywane prace i zabiegi szczególnie w sąsiedztwie drzew.

UZASADNIENIE

stan faktyczny

W dniu 21.01.2022 r. (zmieniony pismami z dnia: 03.06.2022 r. i 14.06.2022 r.) wpłynął do Wydziału Urbanistyki i Architektury wniosek Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., ul. Jana Matejki 57, 60-770 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością realizacji lokali usługowych w parterze oraz niezbędna infrastruktura, przewidziana do realizacji na działce nr 22/4, ark. 22, obręb Dębiec, położonych w Poznaniu przy ulicy Jarzębowej.

Inwestycja polega na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością realizacji lokali usługowych w parterze oraz niezbędna infrastruktura na działce o powierzchni 19565m². Po korekcie wniosku z dnia 03.06.2022 r. i 14.06.2022 r., budynki mają mieć szerokość elewacji frontowej od 13-80m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 12,5 – 18m z dachem płaskim. Budynki będą zlokalizowane w odległości 5m od frontowej granicy działki. Planowana inwestycja ma posiadać powierzchnię zabudowy 2340 - 6000m², co stanowi od ok. 12 - 31% powierzchni działki.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, pismem z dnia 07.02.2022 r., wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Za strony postępowania uznano właścicieli i użytkowników wieczystych działek, graniczących z terenem, na którym przewidziano inwestycję.

W toku postępowania stwierdzono, iż:

1. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania teren, na którym planuje się inwestycję znajduje się na obszarze oznaczonym symbolami: **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; **ZD** – ogrody działkowe (tereny zieleni); **kdG.8** – tereny transportu – drogi główne.
2. Dla tego terenu jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – część B” w Poznaniu (uchwała Rady Miasta Poznania nr LXXVII/1081/V/2010 z dnia 31.08.2010 r.).
3. Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

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 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wokół terenu, którego dotyczy wniosek.

W dniu 23.03.2022 r. postępowanie zostało zawieszono z urzędu z uwagi na opracowywany mpzp, a następnie w dniu 26.05.2022 r. podjęto zawieszono postępowanie.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, pismem z dnia 15.06.2022 r. strony postępowania zostały zawiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego, z którym mogą się zapoznać oraz wypowiedzieć się odnośnie zebranych materiałów. W dniu 28.02.2022 r. wpłynęły uwagi Pani Czesławy Grygier odnośnie prowadzonego postępowania, które nie wpłynęły na rozstrzygnięcie. Strony nie informowały 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.

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, 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 552 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z ww. rozporządzeniem. Jest to minimalna odległość, jaką wyznacza się dla terenu o szerokości frontu ok. 184 m, skąd przewidziano główne wejście/wjazd na teren inwestycji. Działki, przez które przebiega granica obszaru analizowanego uwzględniono w całości. Wyznaczony w ten sposób teren obejmuje zespół zabudowy, tworzący pewną urbanistyczną całość, który umożliwi przeprowadzenie analizy urbanistycznej i ustalenie warunków i wymagań dla nowej zabudowy. Jego zwiększenie nie wniosłoby istotnych dla sprawy faktów i nie wpłynęłoby na wynik ustaleń.

W badanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą gospodarczo – garażową, usługową oraz mieszkaniową wielorodzinna. Inwestycja kontynuuje funkcję. Przepis § 4 rozporządzenia określa, że obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (ust. 1). W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (ust. 2). Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (ust. 3). Przy czym dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 (ust. 4). Wzdłuż ul. Opolskiej budynki są usytuowane w odległości od 2 m do 25 m od linii rozgraniczającej ulicę. W bezpośrednim sąsiedztwie przy ul. Jarzębowej zabudowa została ukształtowana ok. 5 m od linii rozgraniczającej ulicę, więc w tej odległości ustalono obowiązującą linię zabudowy zgodnie z § 4.1. W ustawie planistycznej wskazuje się, iż przy ustalaniu warunków zabudowy pod względem stosowania zasady podobieństwa (kontynuacji) uwzględnia się wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu. Sposób wyznaczenia wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy określa przepis § 5 rozporządzenia. W myśl tego przepisu powierzchnię nowej zabudowy wyznacza się na podstawie średniej dla obszaru analizowanego (ust. 1). W przepisie § 5 zawarta jest norma dopuszczająca wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu od ustalonej średniej, jednakże tylko wtedy, gdy wynika to z analizy urbanistycznej przeprowadzonej przez urbanistę lub architekta (ust. 2). W obszarze analizowanym średni wskaźnik obliczony dla całej zabudowy wynosi 28%, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej to 24%. Dopuszczalne zainwestowanie ustalono w oparciu o średnią z obszaru o analogicznej funkcji na podstawie § 5.2. Wyznaczenie parametrów nowej zabudowy wynika z konkretnego stanu faktycznego zagospodarowania terenu, który po dokonaniu analizy urbanistycznej, staje się podstawą do oceny tzw. dobrego sąsiedztwa. Interpretacja przepisu § 6 rozporządzenia



wykonawczego, przy uwzględnieniu treści art. 61 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy, prowadzi do wniosku, iż dla ustalenia warunków konkretnej zabudowy decydujące znaczenie ma w szczególności analiza zabudowy działek sąsiednich z układu urbanistycznego, w którym znajduje się wnioskowana nieruchomości. Gwarantuje to zrównoważony rozwój terenów o określonej funkcji i charakterze, co w konsekwencji oznacza tożsamy i bezkolizyjny sposób ich użytkowania. Stwierdzono, że średnia szerokość elewacji całej zabudowy wynosi 11 m co z 20% tolerancją daje przedział ok. 9 m – 13 m. Dla budynków wielorodzinnych średnia wielkość wynosi 50 m. Parametr wyznaczono na podstawie średniej z obszaru oraz średniej dla budynków wielorodzinnych zgodnie z § 6.2. W terenie analizowanym średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 7,3 m. Dla zabudowy wielorodzinnej parametr kształtuje się od ok. 3 m do ok. 44 m. W najbliższym sąsiedztwie wysokość elewacji budynków wielorodzinnych ze stromym dachem (ul. Opolska 55, 57, 59) wynosi ok. 7,5 m – 9,5 m. Natomiast budynek usług zdrowia o dachu płaskim (ul. Opolska 58) ma ok. 4,5m – 17m wysokości, z przewyższeniem do 20 m. Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku (ust. 2). Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym (ust. 3). Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy (ust. 4). Badany obszar jest bardzo rozległy (ok. 135 ha i ok. 1000 nieruchomości). Ze względu na położenie terenu inwestycji na styku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej zdecydowano o stopniowaniu wysokości poszczególnych budynków, w taki sposób by wyższe znalazły się od strony ul. Opolskiej i obniżały w kierunku zabudowy jednorodzinnej położonej przy ul. Jarzębowej i Brzozowej. Budynki jednorodzinne mają głównie dachy płaskie, a nieliczne są kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 25° – 45°. Wysokość zabudowy jednorodzinnej wynosi od ok. 6,5 m do ok. 10,5 m. Budynki wielorodzinne są kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 25° – 45° oraz płaskimi. Wysokość zabudowy wielorodzinnej wynosi od ok. 6,5 m do ok. 44 m. W najbliższym sąsiedztwie wysokość kalenicy budynków wielorodzinnych (ul. Opolska 55, 57, 59) wynosi ok. 12 m i są one kryte dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 45°. Wysokość oraz kąt nachylenia połaci dachu wyznaczono na podstawie § 8 rozporządzenia odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

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 mogą ulec zmniejszeniu. Konkretyzacja zapisów decyzji o warunkach zabudowy następuje na kolejnym etapie postępowania, w którym rozstrzygane są szczegółowe kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na sposób korzystania z nieruchomości sąsiedniej oraz jej zgodności z warunkami wynikającymi z odpowiednich przepisów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych.

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.

W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt. 2-6 wykazano, że teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia

gruntów rolnych, w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne oraz zamierzenie budowlane nie znajduje 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wobec powyższego istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy.

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.

Pouczenie o prawie do żądania wymierzenia kary pieniężnej

Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2h i 2e w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji – do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję.



(pieczęć okrągła)

up. PREZYDENT MIASTA
mgr inż. arch. Beata Borowska-Makarska
KIEROWNIK ODDZIAŁU 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 Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego¹.
 - 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. 2² 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, obowiązuje 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.

W załączniku:

1. Ustalenia dla nowej zabudowy – mapa zasadnicza
2. Wyniki analizy w formie tekstowej
3. Wyniki analizy w formie graficznej – mapa zasadnicza

Otrzymują:

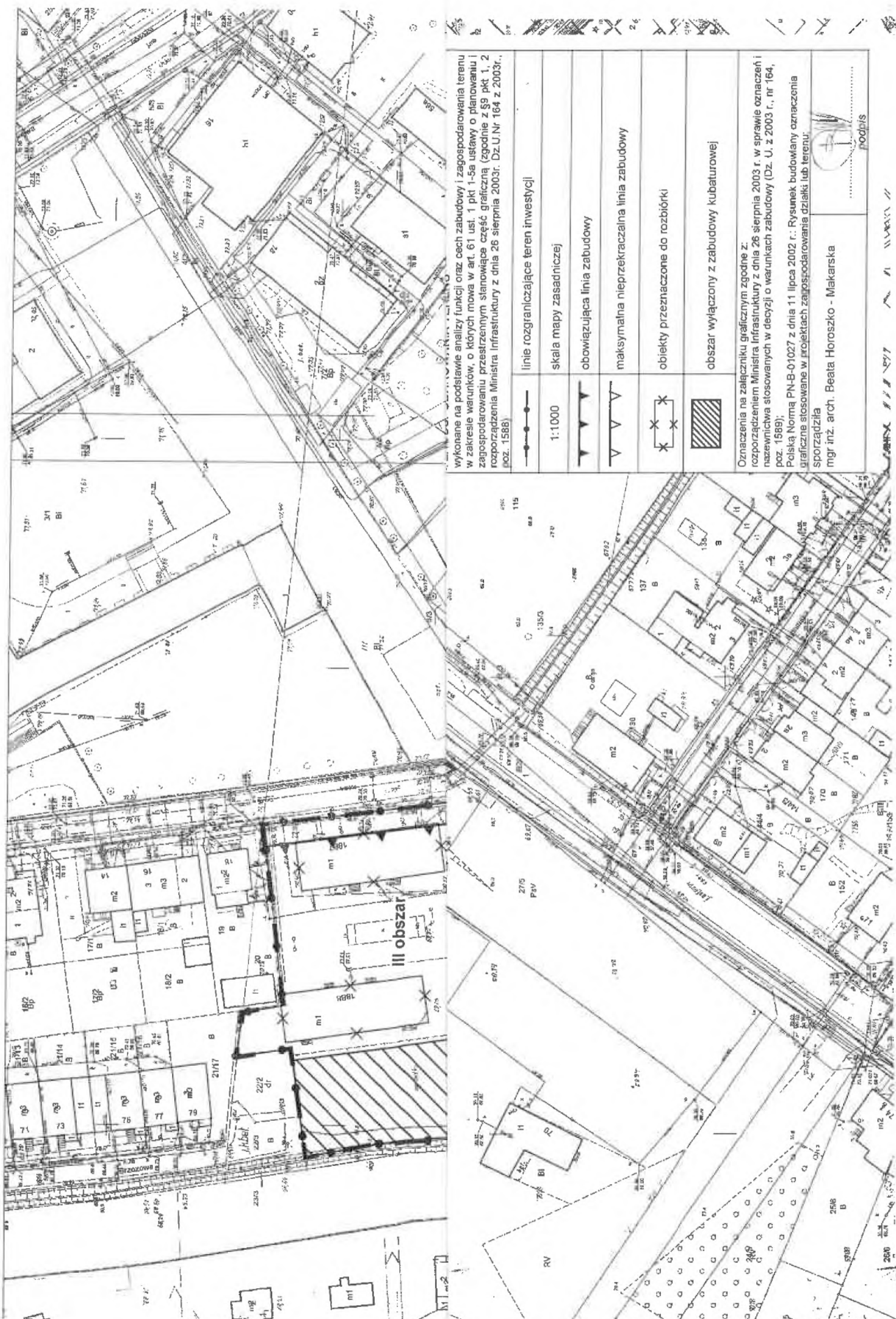
1. Wnioskodawca
2. Strony (rozdzielnik w aktach sprawy)
3. Zainteresowani (rozdzielnik w aktach sprawy)
4. aa

Projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

Sprawę prowadzi: Jakub Kubiak
tel. 61 878 5922

¹ rozporządzenie uchylone przez nowe rozporządzenie – rozp. Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r., które obowiązuje od 19.09.2020 r.

² art. 33 ust. 3 został uchylony ustawą z dnia 13.02.2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 471), która weszła w życie 19.09.2020 r.



wykone na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącej część graniczną (zgodnie z §9 pkt 1, 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. Dz.U. Nr 164 z 2003r., poz. 1588)

	linie rozgraniczające teren inwestycji
	skala mapy zasadniczej
	obowiązująca linia zabudowy
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	obiekty przeznaczone do rozbiórki
	obszar wyłączony z zabudowy kubaturowej

Oznaczenia na załączniku granicznym zgodne z:
rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588);
Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.; Rysunek budowlany oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu;
sporządziła
mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska

podpis

Poznań, dnia

r.

**WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI****CZĘŚĆ TEKSTOWA****WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA**

TERENU sporządzonej zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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. 1-6

Dotyczy wniosku z dnia 21.01.2022 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością realizacji lokali usługowych w parterze na dz. nr 22/4, ark. 22, obręb Dębiec położonej przy ul. Jarzębowej w Poznaniu.

Zakres i parametry planowanej inwestycji

Budowa 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością realizacji lokali usługowych w parterze

- linia zabudowy – w odległości 5 m od ul. Jarzębowej
- powierzchnia zabudowy – 2340 m² - 6000 m², co stanowi odpowiednio ok. 12% - 31% powierzchni terenu (19569 m²)
- szerokość elewacji frontowej – 13 m – 80 m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 12,5 m – 18 m
- wysokość do najwyższego punktu dachu – 12,5 m – 18 m
- dachy o kącie nachylenia połaci od 6^o do 12^o

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

W badanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą gospodarczo – garażową, usługowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna. Inwestycja kontynuuje funkcję mieszkalną wielorodzinną.

dot. linii zabudowy

Wzdłuż ul. Opolskiej budynki są usytuowane w odległości od 2 m do 25 m od linii rozgraniczającej ulicę. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa przy ul. Opolskiej znajduje się ok. 25 m od linii rozgraniczającej ulicę oraz ok. 5 m od ul. Jarzębowej. Linię zabudowy można ustalić zgodnie z § 4.1, więc inwestycja kontynuuje linię zabudowy.

dot. wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

Średni wskaźnik całej zabudowy wynosi 28%. Natomiast dla zabudowy wielorodzinnej wynosi 24%. Parametr do 24% można wyznaczyć zgodnie z wnioskiem na podstawie § 5.2 rozporządzenia, zatem inwestycja kontynuuje wskaźnik zabudowy.

dot. szerokości elewacji frontowej

Średnia szerokość elewacji frontowej całej zabudowy wynosi 11 m co z 20% tolerancją daje przedział ok. 9 m – 13 m. Dla budynków wielorodzinnych średni parametr wynosi 50 m. Szerokość elewacji można wyznaczyć do 50 m na podstawie § 6.2 rozporządzenia, więc inwestycja kontynuuje szerokość elewacji frontowej.

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

Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji wynosi 7,3 m. Dla budynków wielorodzinnych zawiera się w przedziale od ok. 3 m do ok. 4,4 m. W najbliższym sąsiedztwie wysokość elewacji budynków wielorodzinnych (ul. Opolska 55, 57, 59) wynosi ok. 7,5 m – 9,5 m. Natomiast budynek usług zdrowia (ul. Opolska 58) ma ok. 4,5 m – 17 m wysokości. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej kontynuuje parametru zabudowy sąsiedniej i można ją wyznaczyć zgodnie z § 7.4.

dot. geometrii dachu

Budynki jednorodzinne mają głównie dachy płaskie, a nieliczne są kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 25^o – 45^o. Wysokość zabudowy jednorodzinnej wynosi od ok. 6,5 m do ok. 10,5 m. Budynki wielorodzinne są kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 25^o – 45^o oraz płaskimi. Wysokość zabudowy wielorodzinnej wynosi od

ok. 6,5 m do ok. 44 m. W najbliższym sąsiedztwie wysokość kalenicy budynków wielorodzinnych (ul. Opolska 55, 57, 59) wynosi ok. 12 m i są one kryte dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 45°. Budynek usług zdrowia (ul. Opolska 58) ma ok. 4,5 m – 17 m wysokości (z przewyższeniem do 20 m).

Wysokość oraz kąt nachylenia połaci dachu można wyznaczyć na podstawie § 8 rozporządzenia odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym. 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 warunku art. 61 ust. 1 pkt 5

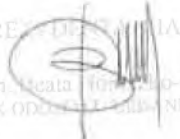
zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W ZAKRESIE WARUNKÓW art. 61 ust. 2-5

nie dotyczy

up. PREZYDENT MIASTA
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska
KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI III



wyniki analizy przygotowała
mgr inż. arch. Anetta Offerein

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

