



002204050143

POZnań*

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Numer sprawy: UA-III.6730.683.2021

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. KANCELARIA		
WYPYNO DNIA	05 -04- 2022	WYPYNO DNIA
L. dz.		
Zat.		

Poznań, dnia 1 kwietnia 2022 r.

**DECYZJA nr 157 /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 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych”, przewidzianej do realizacji na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 23/1, położonej w obrębie geod. Dębiec, ark. 32, przy ul. Sempołowskiej 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 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych**, przewidzianej do realizacji na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 23/1, położonej w obrębie geod. Dębiec, ark. 32, przy ul. Sempołowskiej w Poznaniu.

I. Rodzaj inwestycji

Budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą.

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 linia zabudowy – w odległości 5 m od ul. S. Sempołowskiej, przy czym z obowiązującą linią zabudowy winien być styczny przynajmniej jeden z budynków w min 1 punkcie,
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 5 m od ul. T. Kotarbińskiego i ul. K. Buczka;

2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: do 29%;**3) Szerokość elewacji frontowej: 15,5 m – 86 m dla każdego budynku;****4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 10 m dla każdego budynku;****5) Geometria dachu:**

- dach o kącie nachylenia połąci 10° - 60°,
- wysokość kalenicy do 14 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 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. Sempołowskiej (droga publiczna).

1.1 Obsługa komunikacyjna

Zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr IPO.481.708.1.2021 z 27 grudnia 2021 r.

- zagospodarowanie terenu i obsługa komunikacyjna działki nr 23/1, ark.32, obręb Dębiec powinny uwzględniać rozwiązania wynikające z opracowywanego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo - część B” w Poznaniu, w tym planowane poszerzenie ul. Sempołowskiej Stefanii kosztem terenu objętego wnioskiem. Wobec powyższego planowaną zabudowę, projektowane stałe miejsca postojowe i nasadzenia zieleni wysokiej należy zlokalizować w całości poza terenem przeznaczonym docelowo na układ komunikacyjny,
- Zarząd Dróg Miejskich zawiadamia, że zgodnie z art.35 ust.3 ww. ustawy o drogach publicznych „Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych(...), zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą.”. Wobec powyższego realizacja 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które będą generowały nowy ruch, w tym pieszy i kołowy (zdeklarowane we wniosku 90 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal użytkowy) musi być poprzedzona budową/przebudową układu drogowego w rejonie planowanej inwestycji kubaturowej, obejmującą:
 - budowę ul. Buczka Karola na odcinku od ul. Sempołowskiej Stefanii do ul. Opolskiej oraz
 - przebudowę ul. Sempołowskiej Stefanii na odcinku od ul. Kotarbińskiego Tadeusza do ul. Buczka Karola,
- realizacja ww. dróg zapewni dopiero prawidłową i bezpieczną obsługę komunikacyjną wnioskowanej zabudowy kubaturowej,
- dojazd do części działki nr 23/1, ark.32, obręb Dębiec, na której planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych może odbywać się jednym zjazdem z Sempołowskiej Stefanii (drogi publicznej) usytuowanym w miarę możliwości centralnie pomiędzy skrzyżowaniami Sempołowskiej/Buczka i Sempołowskiej/Okrzei, na którego lokalizację należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi - zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych,
- przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla ww. inwestycji kubaturowej konieczne jest opracowanie kompleksowego projektu drogowego, opracowanego zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia



2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ww. projekt winien obejmować:

- budowę jezdni ul. Buczka Karola na odcinku od ul. Sempołowskiej Stefanii do ul. Opolskiej wraz z jednostronnym chodnikiem usytuowanym po stronie planowanej zabudowy,
 - przebudowę jedni ul. Sempołowskiej Stefanii jako kontynuacja drogi oznaczonej symbolem 1KD-L w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn.: „w rejonie ulic: Opolska, Stefana Okrzei oraz cieku Górczynka,
 - budowę zjazdu z ul. Sempołowskiej Stefanii na teren przyległych nieruchomości (w tym zjazdu na teren działki nr 23/1, ark.32, obręb Dębiec),
 - budowę w ul. Buczka Karola odwodnienia, oświetlenia, kanału technologicznego i urządzenie zieleni,
 - budowę skrzyżowania ulic Sempołowskiej Stefanii/Buczka Karola,
- realizacja powyższego zadania drogowego winna nastąpić przed oddaniem pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do użytkowania,
 - omawiana inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie przez Spółkę Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, konieczne jest porozumienie się Spółki ZKZL z zarządcą drogi tj. z Zarządem Dróg Miejskich w celu uszczegółowienia zakresu ww. prac drogowych, zapewnienia środków finansowych na realizację projektu oraz rzeczową realizację zadania drogowego,
 - Zarząd Dróg Miejskich zaznacza, że nie wyraża zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach obecnych i docelowych dróg administrowanych przez ZDM.

1.2 Wymagana ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych

Na terenie inwestycji należy zapewnić:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodu oraz 0,5 miejsca postojowego dla roweru na mieszkanie,
- b) 25 miejsc parkingowych dla samochodów oraz 6 miejsc postojowych dla rowerów na 1000 m² 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/5794/2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r. – jest wystarczające.

3. Zaopatrzenie w wodę

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IBM/460/51677/2021 z dnia 16 czerwca 2021 r. – jest wystarczające.

4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IBM/460/51677/2021 z dnia 16 czerwca 2021 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, do szczelnego zbiornika oraz do kanalizacji deszczowej, zgodnie z opinią Aquanet Retencja Sp. z o.o. nr DW/WO/55965/2021 z 30 czerwca 2021 r. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych przez inwestora nie mogą poprzez spływ negatywnie oddziaływać na działki sąsiednie – nie przewidziano urządzeń wymagających pozwolenia wodnoprawnego (zgodnie z opinią Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej nr PO.RPP.437.1750.2021 z 27 września 2021 r.).

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 przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę w uzgodnieniu z gestorem sieci.
2. Niniejsza inwestycja na użytkach rolnych stanowiących nieużytki nie wymaga uzyskania zezwolenia na wyłączenie gruntów z produkcji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – zgodnie z opinią ZGiKM GEOPOZ nr ZG-AGP.5102.554.2021 z 26 listopada 2021 r.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu pismem nr PO.ZPU.4.521.1043.2021 z 30 listopada 2021 r. informuje, że zgodnie z posiadaną ewidencją urządzeń melioracyjnych na przedmiotowej działce brak jest urządzeń melioracyjnych i cieków naturalnych.
4. Wydział Kształtowania i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania pismem nr KOS-III.6131.7.629.2021 z 22 października 2021 r. informuje, że przedmiotowa działka jest porośnięta spontanicznie porastającymi ją pojedynczymi drzewami z gatunków: klon jesionolistny, wierzba iwa, wierzba biała, brzoza brodawkowata, śliwa ałycza. Rosną na niej także celowo posadzone pojedyncze egzemplarze głogów pośrednich o niewielkich obwodach pni oraz krzewy z gatunków: ognik szkarłatny, żywotnik zachodni, róża. Zdaniem WKiOŚ istniejące drzewa powinny w miarę możliwości zostać wkomponowane w nowe zabudowania i planowany parking. Gdy zaistnieje uzasadniona przez inwestora konieczność usunięcia drzew i krzewów wymagających zezwolenia, wnioskodawca winien wystąpić o uzyskanie zezwolenia na ich usunięcie, zgodnie z art. 83 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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 jako „budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych”, przewidzianej do realizacji na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 23/1, położonej w obrębie geod. Dębiec, ark. 32, przy ul. Sempołowskiej w Poznaniu.



Zwięzły opis planowanej inwestycji:

- linia zabudowy – w odległości 5 m od ul. S. Sempołowskiej i 5 m od ul. T. Kotarbińskiego,
- powierzchnia zabudowy – 680 m² i 1015 m², co stanowi 20% powierzchni terenu (8510 m²),
- szerokość elewacji – 26 m i 52 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 9,7 m,
- wysokość kalenicy – do 14 m,
- dach o kącie nachylenia połaci 10° - 60°.

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 oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w zakresie inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

W piśmie z 27 września 2021 r. Dyrektor RZGW powiadomił, że przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

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 zaopiniowanie sprawy. Z uwagi na dalszy brak odpowiedzi Monit został ponowiony 23 grudnia 2021 r.

Dnia 23 listopada 2021 r. wystąpiono o opinię do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w zakresie ochrony gruntów rolnych i melioracji wodnych.

W dniu 26 listopada 2021 r. ZGiKM GEOPOZ zaopiniował złożony wniosek, natomiast 30 listopada 2021 r. Dyrektor Zarządu Zlewni powiadomił, że na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracyjne i cieki wodne.

Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu określił 27 grudnia 2021 r. 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 5 stycznia 2022 r. zawiadomiono strony o zakończeniu prowadzenia postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów.

Dnia 4 stycznia 2022 r. wpłynęło pismo Stowarzyszenia Na Rzecz Budowy Infrastruktury z prośbą o włączenie w krąg stron postępowania. Po zapoznaniu się ze statutem stowarzyszenia postanowieniem z 19 stycznia 2022 r. dopuszczono organizację społeczną do udziału w postępowaniu.

W dniu 16 lutego 2022 r. ww. stowarzyszenie sformułowało uwagi dotyczące wnioskowanej inwestycji. Na wstępie wyjaśnić należy, że w polskim ustawodawstwie Rada Osiedla nie ma uprawnień dot. realizacji polityki przestrzennej miasta/gminy. Miejska Pracownia Urbanistyczna w piśmie nr 4253/21 z 1 października 2021 r. ustosunkowała się do wnioskowanej inwestycji. Wskazano w nim, że chociaż przedmiotowa działka znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną to zapisy w Studium w uzasadnionych przypadkach stwarzają możliwość lokalizacji zabudowy o odmiennej funkcji. Zwrócono uwagę także by planowana zabudowa nawiązywała i godziła skalę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej po południowej stronie ul. Sempołowskiej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie.

W przedłożonym 16 lutego 2022 r. piśmie wystosowano kilka uwag i postulatów dotyczących wnioskowanej zabudowy których umiejscowienie w treści decyzji wykroczyłoby poza możliwości ustalenia warunków zabudowy jakie daje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 52 ust. 3 ustawy wskazano, że „nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków”. W związku z tym uwzględnienie postulatów dotyczących m.in. zachowania pasów zieleni, zmiany ukształtowania działki, zaprojektowanie oświetlenia czy też zminimalizowanie oddziaływania projektowanego parkingu poprzez zastosowanie geokrat, prostopadłe wyznaczenie miejsc postojowych, wprowadzenie dodatkowego pasa zieleni oraz dużej ilości zieleni wysokiej w ramach decyzji o warunkach zabudowy nie jest możliwe.

Zarówno kwestia odwodnień jak i ograniczenia wprowadzenia ruchu pojazdów w ul. Kotarbińskiego są zagadnieniami objętymi opiniowaniem z Zarządem Dróg Miejskich oraz Dyrekcją Zarządu Zlewni. Stanowiska obydwu z nich są zawarte w treści decyzji. Wprowadzenie dodatkowych ustaleń będących w kompetencji ww. opiniujących także przekraczałoby kompetencję organu wydającego decyzję co opisano powyżej.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem aby można było ustalić warunki dla nowej zabudowy, a więc rozważyć, czy zachodzą wymagane prawem przesłanki, na terenie sąsiadującym musi znajdować się co najmniej jeden obiekt, gdyż tylko wówczas będzie możliwe ustalenie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektu budowlanego, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która nakazuje rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Ponadto nie można uzależnić wydania decyzji od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków (np. określenia z której strony mają być zlokalizowane balkony).

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 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 wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniej jednak niż 50 m, przy czym jako front działki należy rozumieć zgodnie ww. rozporządzeniem część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd i wejście na działkę.

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany wyznaczono w promieniu 216 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z ww. rozporządzeniem. Jest to minimalna odległość, jaką wyznacza się dla terenu o szerokości frontu ok. 72 m, skąd przewidziano główne wejście/wjazd na teren inwestycji. Zabudowa objęta takim promieniem jest wystarczająca dla określenia możliwości lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Działki, których budynki mieszkalne znajdują się w wyznaczonym terenie analizowanym uwzględniono w całości. Wyznaczony w ten sposób obszar obejmuje zespół zabudowy, tworzący pewną urbanistyczną całość, który umożliwia przeprowadzenie analizy urbanistycznej i ustalenie warunków i wymagań dla nowej zabudowy. Zwiększenie obszaru analizowanego nie wniosłoby istotnych dla sprawy faktów i nie wpłynęłoby na wynik ustaleń. W tak wyznaczonym obszarze znajdują się nieruchomości położone przy ul. A Grześkiewicza, Bytomskiej, E. Plater, J. Burszty, K. Buczka, ks. K. Waseli, Opolskiej, Będzińskiej, Gliwickiej, Kluczborskiej, Rzeczęńskiej, Sulechowskiej, Wieluńskiej, O. Kolberga, S. Okrzei, S. Sempołowskiej, T. Kotarbińskiego, W. Stefańskiego, Wiązowskiej, W. Zamoyskiego.

Na działkach sąsiednich występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą gospodarczo – garażową, usługową oraz mieszkaniową wielorodzinna. Wnioskowana 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 uskoki, 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). Linia zabudowy w analizowanym obszarze jest uporządkowana. Budynki zlokalizowane są głównie w odległości ok. 5 m od frontowych granic działek. Położenie wyznaczono zgodnie z § 4.4, analogicznie do usytuowania budynków w rejonie. 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 29%. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kształtuje się od 11% do 36%, zatem dopuszczalne zainwestowanie ustalono w oparciu o średnią z obszaru na podstawie § 5.1. 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 nieruchomość. 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 frontowej obliczona dla wszystkich budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynosi ok. 13 m, co z 20% tolerancją daje przedział wartości ok. 10,5 m – 15,5 m. Natomiast szerokość elewacji budynków wielorodzinnych wynosi ok. 40 m, 44 m, 50 m, 54 m, 65 m, 86 m. Dlatego analizując istniejące zagospodarowanie terenu stwierdzono, że można zastosować § 6.2 rozporządzenia i szerokość elewacji ustalono na specjalnych zasadach do maksymalnej wartości budynków o funkcji tożsamej z planowaną. W terenie analizowanym średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 6,6 m. Dla zabudowy wielorodzinnej parametr kształtuje się od ok. 3,5 m do ok. 17 m w zależności od kąta nachylenia połaci. Budynki wielorodzinne przy ul. S. Okrzei 10, 12 mają ok. 10 m do szczytu lukarn, 7 m do okapu i ok. 11,5 m do kalenicy, a przy ul. Opolskiej 14 m – 17 m. Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki 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). Objęta wnioskiem działka stanowi niezabudowany kwartał ograniczony drogami, więc zapisy § 7.1 - § 7.3 nie mają zastosowania. Planowana wysokość nawiązuje do parametrów w analizowanym obszarze, więc wysokość elewacji ustalono zgodnie z wnioskiem. Budynki mają dachy płaskie i strome. Budynki wielorodzinne mają ok. 6,5 m – 11,5 m do kalenicy i ok. 14 – 16 m do najwyższego punktu dachu. Wysokość kalenicy i kąt nachylenia połaci ustalono odpowiednio do geometrii dachów badanego obszaru.

Planowane zamierzenie kontynuuje funkcję oraz parametry zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej znajdującej się w badanym terenie. 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.

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 warunków art. 61 ust. 1 pkt. 2-5 wykazano kolejno co następuje:

- teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Sempołowskiej,
- 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

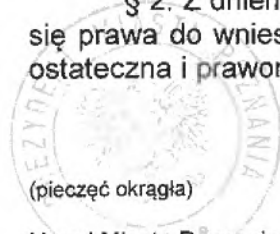
Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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)

up. PREZES MIASTA
mgr inż. arch. Beata Kozłowska
KIEROWNIK ODRZĄDZAJĄCY

(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, obliuguje inwestora lub wykonawcę robót do wypełnienia warunków określonych w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. 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:

Uiszczono opłatę skarbową za wydanie decyzji
w wysokości 598,00 zł – 24.08.2021 r.

st. specjalista
Paweł Banaszak

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



**ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR 157/2022 z dnia 1.04.2022 r.**
**CZĘŚĆ GRAFICZNA
WARUNKI I WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

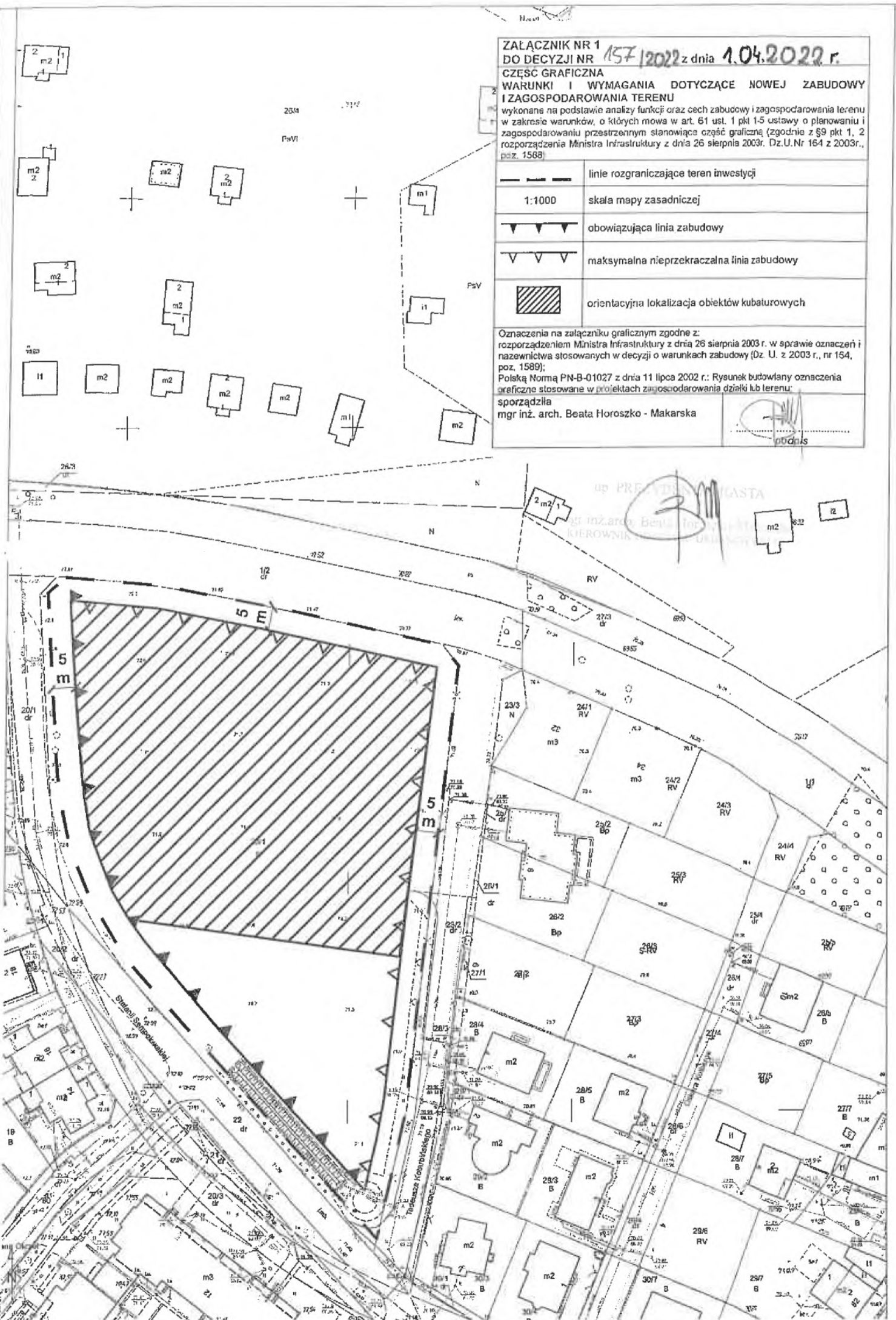
wykonane na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca część graficzną (zgodnie z §9 pkt 1, 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia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

	linie rozgraniczające teren inwestycji
1:1000	skala mapy zasadniczej
	obowiązująca linia zabudowy
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	orientacyjna lokalizacja obiektów kubaturowych

Oznaczenia na załączniku graficznym zgodnie 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 154, poz. 1589);
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

2021 r.

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI NR 157 12022 z dnia 1.04.2022 r.

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 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dotyczy wniosku z dnia 31.08.2021 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na dz. nr 23/1 cz., ark. 32, obręb Dębiec położonej w Poznaniu przy ul. S. Sempołowskiej.

Zakres i parametry planowanej inwestycji

Budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze

- linia zabudowy – w odległości 5 m od ul. S. Sempołowskiej i 5 m od ul. T. Kotarbińskiego
- powierzchnia zabudowy – 680 m² i 1015 m², co stanowi 20% powierzchni terenu (8510 m²)
- szerokość elewacji – 26 m i 52 m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 9,7 m
- wysokość kalenicy – do 14 m
- dach o kącie nachylenia połaci 10° - 60°

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W ZAKRESIE WYMAGAŃ art. 61 ust.1 pkt 1

dot. funkcji

Na działkach sąsiednich występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą gospodarczo – garażową oraz usługową. Inwestycja kontynuuje funkcje mieszkalna wielorodzinna.

dot. linii zabudowy

Linia zabudowy w analizowanym obszarze jest uporządkowana. Budynki zlokalizowane są głównie w odległości ok. 5 m od frontowych granic działek. Planowane usytuowanie można wyznaczyć zgodnie z § 4.4, więc inwestycja kontynuuje linię zabudowy.

dot. wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

W obszarze analizowanym średni wskaźnik obliczony dla całej zabudowy wynosi 29%. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej to 11%, 18% i 36%. Parametr można wyznaczyć zgodnie z § 5.1, więc inwestycja kontynuuje wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.

dot. szerokości elewacji frontowej

Średnia szerokość elewacji frontowej obliczona dla wszystkich budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynosi ok. 13 m, co z 20% tolerancją daje przedział wartości ok. 10,5 m – 15,5 m. Szerokość elewacji budynków wielorodzinnych wynosi ok. 40 m, 44 m, 50 m, 54 m, 65 m, 86 m. Planowaną wielkość można wyznaczyć zgodnie z § 6.2, więc inwestycja kontynuuje szerokości elewacji frontowych.

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

W terenie analizowanym średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 6,6 m. Dla zabudowy wielorodzinnej parametr kształtuje się od ok. 3,5 m do ok. 17 m w zależności od kąta nachylenia połaci. Budynki wielorodzinne przy ul. S. Okrzei 10, 12 mają ok. 10 m do szczytu lukarn, 7 m do okapu i ok. 11,5 m do kalenicy, a przy ul. Opolskiej 14 m – 17 m. Wnioskowany parametr można wyznaczyć zgodnie z § 7.4, więc inwestycja kontynuuje wysokość elewacji.

dot. geometrii dachu

Budynki mają dachy płaskie i strome. Budynki wielorodzinne mają ok. 6,5 m – 11,5 m do kalenicy i ok. 14 – 16 m do najwyższego punktu dachu. Inwestycja kontynuuje geometrię dachów zabudowy sąsiedniej.



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

art. 61 ust. 1 pkt 2

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

art. 61 ust. 1 pkt 3

projektowane uzbrojenie nie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

art. 61 ust. 1 pkt 4

teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych

art. 61 ust. 1 pkt 5

decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

W ZAKRESIE WYMAGAŃ art. 61 ust. 2-5

nie dotyczy

wyniki analizy przygotowała
mgr inż. arch. Anetta Offerein

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

