

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

61-841 Poznań, Plac Kolegiacki 17

U.A.IV.U12/73313-374/06

Poznań, dnia 10.05.2006 r.

DECYZJA nr 443 /06 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80/2003 poz. 717 z późn. zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. nr 98/2000 poz. 1071 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Święty Marcin 58/64, 61-807 Poznań

z dnia 22.02.2006 r. uzupełnionego i zmienionego w dniu 20.04.2006 r.

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu garaży, przewidzianej do realizacji na działce nr 1/26, ark. 5, obręb Kobylepole, położonej przy ul. Folwarcznej 28 w Poznaniu,

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie zespołu garaży, przewidzianej do realizacji na działce nr 1/26, ark. 5, obręb Kobylepole, położonej przy ul. Folwarcznej 28 w Poznaniu.**

I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

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

1. Przeznaczenie terenu: *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi położony w pobliżu projektowanej III ramy komunikacyjnej.*
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:

Linia zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 5,0 m od granicy działki od strony ulicy Folwarcznej, w odległości 1,0 m od granicy z działką nr 1/25
- pozostałe odległości - zgodnie z warunkami technicznymi;

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:

- maksimum 30% powierzchni działki (łącznie z projektowaną zabudową mieszkaniową, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 1130/2004 z dnia 05.11.2004 r.);

Szerokość elewacji frontowej:

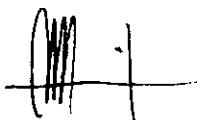
- od strony ul. Folwarcznej - maksimum 30,0 m;

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- I kondygnacja nadziemna, maksimum 4,0 m;

Geometria dachu:

- dachy płaskie;



Miejsca parkingowe:

- jako uzupełnienie projektowanych garaży, zgodnie z decyzją pozwolenia na budowę nr 461/2005 z dnia 14.03.2005 r..

Składając wniosek o pozwolenie na budowę:

3. Obiekty należy zlokalizować i zaprojektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75/2002 poz. 690 z późn. zm.).
4. Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. nr 207/2003 poz. 2016 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. nr 120/2003 poz. 1133). Zgodnie z § 6 przywołanego rozporządzenia projekt budowlany może być wielotomowy, jedynie wówczas gdy zamierzenie budowlane obejmuje więcej niż jeden obiekt budowlany.
5. 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.
6. Niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej przy Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ”, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz.U. 100/2000 poz. 1086 z późn. zm.).

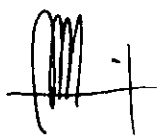
II. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W przypadku gdy inwestycja, dla której wydano niniejszą decyzję należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub może znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, inwestor winien wystąpić do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania – Poznań, ul. Gronowa 22a o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, którą następnie winien załączyć do wniosku o pozwolenie na budowę.
2. 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.

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**Obsługa komunikacyjna**

zgodnie z postanowieniem wydanym przez Zarząd Dróg Miejskich nr DR/7331/10a/390/06 z dnia 20.03.2006 r.:

- obsługa komunikacyjna projektowanego zespołu garaży, zlokalizowanego w odległości 1,0 m od granicy z sąsiednią działką nr 1/25, winna odbywać się poprzez układ dróg wewnętrznych włączonych jednym, istniejącym zjazdem do ul. Folwarcznej,
- Zarząd Dróg Miejskich nie wyraża zgody na projektowanie nowych wjazdów do ul. Folwarcznej,
- garaże należy usytuować tak, by wszystkie wjazdy do nich odbywały się z drogi wewnętrznej.



Zasilanie w energię elektryczną

zgodnie z opinią wydaną przez FNEA S.A. nr RD-1/DZ/ZR/2006/1112/AC z dnia 27.03.2006 r. oraz umową zawartą z ENEA S.A. w dniu 19.04.2006 r.

Zasilanie w wodę

nie dotyczy

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

nie dotyczy

Odprowadzanie wód deszczowych

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet S.A. nr DW/IT/053U/8446/2006 z dnia 12.04.2006 r.

Dostawa gazu

nie dotyczy

Ogrzewanie

zgodnie z umową o przyłączenie nr 538/2006 zawartą z Dalkia Poznań S.A. w dniu 08.03.2006 r.

Telekomunikacja

nie dotyczy

IV. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich

1. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
2. 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 prawem zabudowy,
 - 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.
3. 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.

V. Inne warunki.

1. Inwestor winien, zgodnie z art. 11 ust. 1 - 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych lub leśnych (tekst jednolity Dz.U. nr 121/2004 poz. 1266 z późn. zm.) uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – nie dotyczy, zgodnie z postanowieniem Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ” nr ZG-SOG/6012/161/06 z dnia 09.03.2006 r.
2. Inwestor przedłożył umowę z właściwą jednostką organizacyjną na wykonanie brakującego uzbrojenia terenu, do zatwierdzenia którego konieczne będzie odrębne postępowanie.
3. W projekcie budowlanym należy określić szerokość pasa roboczego dla sieci i przyłączy prowadzonych na gruntach Skarbu Państwa i miasta Poznania poza liniami rozgraniczającymi ulic. Jest to niezbędne do zawarcia na okres budowy umowy dzierżawy gruntu z Zarządem Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ”.
4. Sposób zagospodarowania terenu, pokazany na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, został ustalony na podstawie danych zawartych we wniosku o ustalenie warunków zabudowy oraz przedłożonej koncepcji zagospodarowania terenu. Zostanie on uszczegółowiony w projekcie budowlanym i może ulec niewielkim zmianom, w związku z koniecznością uwzględnienia przepisów ustawy – Prawo budowlane oraz innych. Zmiany te muszą być zaakceptowane przez organ administracji architektoniczno – budowlanej wydający pozwolenie



na budowę.

5. W przypadku kolizji z istniejącą zielenią, na jej wycinkę lub przesadzenie należy uzyskać zgodę w Wydziale Ochrony Środowiska w trybie odrębnego postępowania.

VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji

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

UZASADNIENIE

W dniu 22.02.2006 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania wpłynął wniosek Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Święty Marcin 58/64, 61-807 Poznań, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu garaży, przewidzianej do realizacji na działce nr 1/26, ark. 5, obręb Kobylepole, położonej przy ul. Folwarcznej 28 w Poznaniu.

Dla wnioskowanej inwestycji wszczęto i przeprowadzono postępowanie mające na celu ustalenie warunków zabudowy. W toku postępowania uzyskano uzgodnienia wymagane przepisami art. 53 ust. 4 pkt. 6, 9, 10 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pismem z dnia 27.02.2006 r. strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu. Strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

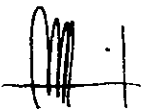
Zgodnie z wnioskiem Inwestora projektowany zespół garaży został zlokalizowany w odległości 1,0 m od granicy z działką nr 1/25, objętą uchwałą Rady Miasta Poznania nr LXXIV/779/IV/2005 z dnia 5 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III rama komunikacyjna odcinek wschodni” w Poznaniu. Miejska Pracownia Urbanistyczna w piśmie nr MPU-X1/7322-217-2/XI/06 z dnia 09.03.2006 r. poinformowała, iż nie widzi przeciwwskazań na realizację w/w inwestycji, ponieważ nie koliduje ona z ustaleniami koncepcji planu. Ponadto, Zarząd Dróg Miejskich postanowieniem nr DR/7331/10a/390/06 z dnia 20.03.2006 r. uzgodnił przedmiotową inwestycję.

Organ administracji publicznej przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na określonym obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymogów dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164/2003 poz. 1588).

Zgodnie z art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia pięciu punktów w/w art.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na kontynuowanie funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Teren posiada dostęp do drogi publicznej. Działka posiada umownie zabezpieczone uzbrojenie wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Zgodnie z postanowieniem Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ” nr ZG-SOG/6012/161/06 z dnia 09.03.2006 r. Inwestora nie dotyczy obowiązek uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej. Zatem przedmiotowa inwestycja w sposób zaproponowany ostatecznie przez Inwestora (pismo z dnia 20.04.2006 r.) **spełnia pięć warunków art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, pismem z dnia 21.04.2006 r. strony postępowania zostały zawiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego, z którym mogą się zapoznać oraz wypowiedzieć. Na w/w zawiadomienie do dnia sporządzenia niniejszej decyzji nie wpłynęły żadne uwagi odnośnie planowanej inwestycji.



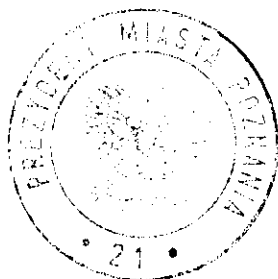
- 5 -

Wobec powyższego, warunki zabudowy ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy i przepisów szczególnych 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.

Odwołanie podlega opłacie skarbowej w kwocie 5,00 zł uiszczonej w znaczkach skarbowych, każdy z załączników do odwołania podlega opłacie skarbowej w kwocie 0,50 zł.²



(pieczęć okrągła)

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Opłata od decyzji wynosi 100,0 zł, na podstawie ustawy z dnia 9 września 2000 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. Nr 253/2004, poz. 2532).

UWAGA:

Istnieje obowiązek przestrzegania praw autorskich, wynikających z ustawy z dnia 4.02.1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, w szczególności przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie obiektu budowlanego.

Załączniki:

1. wyniki analizy
2. mapa zasadnicza w skali 1:500 zawierająca wyniki analizy

Otrzymują strony:

1. Wnioskodawca
2. Strony (wg rozdzielnika)
3. a/a

Do wiadomości:

1. Zainteresowani (wg rozdzielnika)

Urząd Urbanistyki i Architektury
 Urzędu Miasta i Gminy
 niniejsza stała się konieczna
 dnia 26.05.2006.
 pracownika
 dnia 26.05.2006.
 01

Sprawę prowadzi: Hanna Twardowska
 podinspektor
 tel: 8-785-722

Projekt decyzji sporządził:
 mgr inż. arch. Lech Misiak,
 WP - 0147

UA.IV.U12/73313-374/06

WYNIKI ANALIZY

przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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

I Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek .Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. 61-807 poznań ul. Św. Marcin 58/64.....

otrzymany dnia: 22.02.2006r
w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla budowy zespołu garaży , usytuowanego na terenie
działki 1/26 obręb Kobylepole arkusz5 przy ulicy Folwarcznej 28 w Poznaniu

II Spełnienie warunków Art. 61 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

na podstawie Art. 61 ust.1 pkt. 1

1)	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		Tak
a) Funkcja zabudowy		Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i połączonych z nią usług uzupełniających	
b) Linie zabudowy	Nieprzekraczalna	5,0m od granicy działki 1/26 z ulicą Folwarczną i 1,0m od granicy z działką 1/25	
		Pozostałe odległości zgodnie z warunkami technicznymi	
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu		Maksimum 30% dla powierzchni całej działki 1/26	
d) Szerokość elewacji frontowej		Maksimum 30,0m	
e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki		I kondygnacja nadziemna maksymalna wysokość 4,0m.	

f) Geometria dachu – kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych	Dach płaski	
---	-------------	--

na podstawie Art. 61 ust.1 pkt. 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej	Tak
----	-------------------------------------	------------

na podstawie Art. 61 ust.1 pkt. 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust.5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego	Tak
----	---	------------

na podstawie Art. 61 ust.1 pkt. 4

4)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym	Tak.
----	---	-------------

na podstawie Art. 61 ust.1 pkt. 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi	Tak
----	--	------------

URZĄD MIASTA POZNANIA
Wydział Urbanistyki i Architektury
ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI

nr 449/06
z dnia 10.05.2006r. 04

