

Poznań, 18.09.2017 r.

Numer sprawy: UA-I-U05.6733.237.2017

DECYZJA nr 236/2017
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego po rozpatrzeniu wniosku

POSUM
Al. Solidarności 36
61-696 Poznań,

z dnia 03.08.2017 r.

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy Poznańskiego Centrum Opieki Senioralnej i Paliatywnej (budynek D), przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej na usługi medyczne oraz rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku usługowego i budowie schodów zewnętrznych, na terenie dz. nr 18/16, 18/9 i 18/3 oraz części dz. nr 18/8 i 18/4, ark. 15 obr. Winiary, poł. przy ul. Rylejewa w Poznaniu.

ustalam

następującą lokalizację dla inwestycji celu publicznego dla budowy Poznańskiego Centrum Opieki Senioralnej i Paliatywnej (budynek D), przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej na usługi medyczne oraz rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku usługowego i budowie schodów zewnętrznych, na terenie dz. nr 18/16, 18/9 i 18/3 oraz części dz. nr 18/8 i 18/4, ark. 15 obr. Winiary, poł. przy ul. Rylejewa w Poznaniu.

I. Rodzaj inwestycji

Budowa Poznańskiego Centrum Opieki Senioralnej i Paliatywnej (budynek D), przebudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej na usługi medyczne, rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku usługowego, budowa schodów zewnętrznych

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

1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:

1) **Linia zabudowy:**

- **obowiązująca linia zabudowy** – nie określa się ze względu na lokalizację inwestycji w głębi terenu objętego wnioskiem;
- **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – nie określa się ze względu na lokalizację inwestycji w głębi terenu objętego wnioskiem;

- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:**
do maksymalnie 710,0m² dla nowo projektowanego budynku, do 470,0m² dla przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej na usługi medyczne, do 75,0m² dla przebudowy i rozbudowy budynku usługowego;
 - 3) **Szerokość elewacji frontowej:**
nie określa się ze względu na lokalizację inwestycji w głębi terenu objętego wnioskiem;
 - 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
dla nowo projektowanego budynku do 4 kondygnacji nadziemnych o wysokości maksymalnie 18,5m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu, z miejscowym przewyższeniem o wysokości maksymalnie 20,0m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu, dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej, dla projektowanej nadbudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych po nadbudowie o wysokości maksymalnie 22,5m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu, z dopuszczeniem miejscowego przewyższenia o maksymalnie 2,0m;
 - 5) **Geometria dachu:**
dach płaski
2. Inne uwarunkowania:
- 1) **Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:**
Należy zapewnić na terenie objętym wnioskiem pełne potrzeby parkingowe dla obsługi budynku, tj. dla zatrudnionych, pacjentów i innych użytkowników czasowo przebywających w budynku. Dopuszcza się lokalizację części miejsc parkingowych na terenie części dz. nr 18/8, funkcjonalnie powiązanej z planowaną inwestycją.

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

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. **Obsługa komunikacyjna**
zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr ZP.481.901.1.2017 z dnia 07.09.2017 r.
 - obsługa komunikacyjna dwóch budynków Poznańskiego Centrum Opieki Senioralnej i Paliatywnej. "D" i „E” może odbywać się zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosków, tzn.: jednym nowoprojektowanym zjazdem z ul. Aleksandra Hercena, który będzie funkcjonował jako wjazd na drogę obsługującą obiekty POSUM, jednym

istniejącym zjazdem z ul. Kondratija Rylejewa, który będzie funkcjonował jako wyjazd z terenu. Równocześnie zaznaczamy, że z uwagi na ruchotwórczy charakter wnioskowanej inwestycji (wzrost ruchu kołowego i pieszego) uważamy za konieczne, aby inwestor projektowanej zabudowy zgodnie z art. 16.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. nr 1440) dokonał: budowy chodnika w ul. Rylejewa na długości istniejącego parkingu POSUM, tzn. od skrzyżowania ulic: Hercena Rylejewa do zjazdu z ul. Rylejewa na teren objęty wnioskiem. Lokalizacja przedmiotowego chodnika wymaga przebudowy jezdni ul. Rylejewa.

- Projekt drogowy budowy ww. chodnika obejmujący budowę nowego zjazdu z ul. Hercena i przebudowę jezdni z ul. Rylejewa, opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 z dnia 2016.01.29) należy uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę planowanej inwestycji. Realizacja ww. zakresu robót drogowych należy w całości do inwestora planowanej zabudowy i musi być wykonana przed oddaniem pierwszego ww. budynku do użytkowania. Nakłady poniesione na realizację inwestycji drogowej muszą być niezwłocznie po jej wykonaniu przekazane nieodpłatnie na rzecz Miasta Poznań (ZDM).
- Na powyższe inwestor jest zobowiązany, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę budynków (ale po uzyskaniu ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i uzgodnieniu projektu budowlanego robót drogowych) zawrzeć z Zarządem Dróg Miejskich stosowną umowę (art.16.2 Ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych), w której zostaną ustalone szczegółowe warunki realizacji i nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Poznania ww. inwestycji drogowej.
- Ponadto inwestor zgodnie z art.29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j.Dz.U. z 2016 r. poz. nr 1440) jest zobowiązany do uzyskania decyzji administracyjnej ZDM na lokalizację i budowę ww. zjazdu z ul.Hercena.
- Zaznacza się, że jakiegokolwiek zniszczenia nawierzchni utwardzonych ul. Hercena i/lub ul. Rylejewa oraz innych dróg, którymi będzie prowadzona obsługa placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy, przed oddaniem obiektów kubaturowych do użytkowania Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich - Wydziałem budowy i Utrzymania Dróg. Ponadto inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych, związanych z realizacją ww. obiektów nawierzchni sąsiednich jezdni i/lub chodników (w tym ulic, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy) w należytym stanie technicznym i czystości. W celu udokumentowania stanu technicznego nawierzchni ulic przyległych do projektowanej zabudowy należy powiadomić ZDM (Wydział Budowy i Utrzymania Dróg) o planowanym rozpoczęciu robót budowlanych.
- Nie wyraża się zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji i istniejącej zabudowy w pasach przyległych dróg administrowanych przez ZDM. Ponadto zwracamy uwagę, iż zdaniem ZDM część miejsc postojowych planowanych do realizacji na terenie objętym wnioskiem oraz na istniejącym parkingu winna być ogólnodostępna przynajmniej w godzinach pracy przychodni, tak aby pacjenci nie parkowali na osiedlu (na którym już obecnie miejsc postojowych nie jest wystarczająca).

Zasilanie w media – z istniejących przyłączy.

V. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich

1. 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

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

VIII. Inne warunki

1. Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych, z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać w projekcie budowlanym, w uzgodnieniu z gestorami sieci.
2. Wymagana jest wysoka jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych oraz materiałów do realizacji projektowanej inwestycji.
3. W północnej części terenu objętego wnioskiem należy zachować obecnie obowiązujące rozwiązania komunikacyjne

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Dnia 03.08.2017 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury wpłynął wniosek POSUM Al. Solidarności 36 61-696 Poznań o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy Poznańskiego Centrum Opieki Senioralnej i Paliatywnej (budynek D), przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej na usługi medyczne oraz rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku usługowego i budowie schodów zewnętrznych, na terenie dz. nr 18/16, 18/9 i 18/3 oraz części dz. nr 18/8 i 18/4, ark. 15 obr. Winiary, poł. przy ul. Rylejewa w Poznaniu.

Zwięzły opis planowanej inwestycji:

- funkcja – budowa Poznańskiego Centrum Opieki Senioralnej i Paliatywnej (budynek D), przebudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej na usługi medyczne oraz rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku usługowego i budowa schodów zewnętrznych
- Planowana linia zabudowy: projektowana inwestycja zlokalizowana jest w głębi terenu objętego wnioskiem
- Wnioskowany wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – powierzchnia projektowanej zabudowy to około 700,0m², co stanowi około 18,0% powierzchni terenu objętego wnioskiem
- Powierzchnia wnioskowanego terenu: około 4000,0m²
- Powierzchnia zabudowy:
wnioskowana: około 700,0m²
powierzchnia wnioskowanej przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej – do 410,0m²
powierzchnia wnioskowanej przebudowy i rozbudowy budynku usługowego – do 75,0m²

- Szerokość elewacji frontowej: projektowana inwestycja zlokalizowana jest w głębi terenu objętego wnioskiem
- Wysokość: nowa zabudowa do 4 kondygnacji nadziemnych, do wysokości 18,5m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu, miejscowe przewyższenie do 20,0m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu, nadbudowa zabudowy gospodarczej do 5 kondygnacji nadziemnych do wysokości około 22,5m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu, 1 kondygnacja podziemna w nowo projektowanym budynku
- Geometra dachu: dach płaski

Pismem z dnia 17.08.2017 r. oraz obwieszczeniem zawiadomiono o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz poinformowano, że stosownie do treści art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, do czasu wydania decyzji, strony niniejszego postępowania lub ich przedstawiciele i pełnomocnicy mogą zapoznać się aktami sprawy oraz zgłosić wnioski dowodowe oraz ewentualne uwagi i zastrzeżenia co do zebranego materiału dowodowego.

Stan prawny:

Dla terenu objętego wnioskiem, wobec braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy Poznańskiego Centrum Opieki Senioralnej i Paliatywnej (budynek D), przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej na usługi medyczne oraz rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku usługowego i budowie schodów zewnętrznych, na terenie dz. nr 18/16, 18/9 i 18/3 oraz części dz. nr 18/8 i 18/4, ark. 15 obr. Winiary, poł. przy ul. Rylejewa w Poznaniu, podjęto w toku przedmiotowego postępowania czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy musi być poprzedzone sporządzeniem przez organ administracji publicznej analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie wyników ww. analizy stwierdza się, że planowana inwestycja celu publicznego spełnia warunki i wymagania określone w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizacja projektowanego zamierzenia nie stwarza negatywnych skutków przestrzennych dla omawianego terenu.

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w zakresie wskazanym w art. 53 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 50 ust. 1 i art. 54 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. Ponadto zgodnie z art. 53 ust. 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odwołanie winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

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)

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Renata Kubiczek-Słomińska
Kierownik Oddziału Urbanistyki I

(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.

Zwolniono z opłaty skarbowej.

W załączniku:

1. Mapa zasadnicza

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. WGN – m. Poznań

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Renata Kubiczek – Słomińska
WOIA RP – WP-0483

Sprawę prowadzi: Alicja Czępińska
Tel. 61 87-85-925

Poznań, dnia 11.09.2017r.

UA-I-U05.6733.237.2017

WYNIKI ANALIZY

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

I. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek POSUM

otrzymany dnia: 03.08.2017r.

w sprawie: *ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie Poznańskiego Centrum Opieki Senioralnej i Paliatywnej (budynek D), przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej na usługi medyczne oraz rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku usługowego i budowie schodów zewnętrznych, na terenie dz. nr 18/16, 18/9 i 18/3 oraz części dz. nr 18/8 i 18/4, ark. 15 obr. Winiary, poł. przy ul. Rylejewa w Poznaniu.*

II. Wyniki analizy

Na podstawie art. 61 ust.1 pkt 4 w związku z art. 50 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

<p>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</p>	<p>tak</p>
--	-------------------

Wyniki analizy przygotowała:

podpis

Wyniki analizy sporządziła:

podpis

