Czerwonak, ul. Gdyńska/ Kościelna – nieruchomość pod usługi

OPERAT URBANISTYCZNY

1.Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Czerwonak, (gmina Czerwonak, powiat poznański), oznaczona jest w rejestrze gruntów jako działka ewidencyjna numer 57/2, arkusz 8, obręb Czerwonak, o powierzchni 0,5004 ha.

2. Lokalizacja i ogólny opis nieruchomości

Miejscowość Czerwonak jest siedzibą władz gminy Czerwonak, będącej jedną z większych gmin aglomeracji poznańskiej pod względem liczby ludności (27 556 osób). Gmina sąsiaduje z Poznaniem. Odległość od centrum Poznania wynosi około 11km.

Badana działka położona jest w Czerwonaku u zbiegu ulicy Gdyńskiej i Kościelnej, vis a vis stacji kolejowej Czerwonak. Wjazd na teren działki jest z ul. Kościelnej.
Nieruchomość leży na zboczu o łagodnym nachyleniu, około 4-5% w kierunku ul. Gdyńskiej i jest zabudowana zespołem parterowych budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy około 900m kw. Kształt działki zbliżony jest do prostokąta o wymiarach około 53m x 83m z niewielkim wysunięciem w kierunku wschodnim o wymiarach około 16m x 33m. We frontowej części działki znajduje się prostokątny utwardzony plac parkingowy o

wymiarach około 24m x 34m.

W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się: zabudowa mieszkaniowa i usługowa rozlokowana wzdłuż ulicy Gdyńskiej, a po stronie wschodniej – kościół oraz tereny licznej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dostępność komunikacyjna

Nieruchomość ma bardzo dobrą dostępność komunikacyjną, m.in. dzięki położeniu przy ul. Gdyńskiej, przebiegającej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 196 łączącej Poznań z Wągrowcem. Wjazd na teren działki jest z ul. Kościelnej, która jest drogą podporządkowaną względem ul. Gdyńskiej. Dobra dostępność komunikacyjna wynika również z położenia nieruchomości w sąsiedztwie stacji kolejowej Czerwonak. Stacja znajduje się na trasie linii kolejowej nr 356 Poznań – Gołańcz, co zapewnia dogodne połączenia kolejowe z Poznaniem. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się równiez przystanek autobusowy. Przejazd pociągiem ze stacji Poznań Główny do stacji Czerwonak zajmuje około 15min, a autobusem z ronda Śródka – nieco ponad 20min.

4. Sytuacja planistyczna

4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terytorium gminy czerwonak obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak zatwierdzone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Przedmiotowa nieruchomość leży w granicach strefy oznaczonej w studium symbolem U i przewidzianej jako tereny usług.

4.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Omawiana nieruchomość jest objęta ustaleniami uchwały NR 310/XXXVI/2017 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca kolejowego w Czerwonaku (zwanego dalej planem lub uchwałą). Nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy usługowej oznaczonym w planie symbolem 2U.

4.2.3 Ustalenia planu w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (§23 uchwały)

Na terenie oznaczonym symbolem 2U:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację:
a) budynków usługowych,
b) budynków garażowo-gospodarczych,
c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych,
e) zieleni urządzonej;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy:
– maksymalny – 0,70,

– minimalny – 0,10,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 20%;

4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
a) maksymalna wysokość:
– budynku usługowego – 5,0 m, z dopuszczeniem 15,0 m w strefie zabudowy średniowysokiej,
– budynku garażowo-gospodarczego – 5,0 m,
b) maksymalna liczba kondygnacji:
– dla budynku usługowego – jedna kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem trzech kondygnacji nadziemnych w strefie zabudowy średniowysokiej,
– dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
d) geometria dachu – dowolna.

Pokrycie elewacji:
– elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą,
– kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobeżowych,
– nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m kw.

4.2.4. Ustalenia planu w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu (§13 pkt. 1b uchwały)

Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu 2U poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KD-D,

czyli z ul. Kościelnej.

4.2.5. Ustalenia planu w zakresie stanowisk postojowych (§13 pkt. 1d i 1e uchwały)

Minimalna liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
– 1 stanowisko postojowe – na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów oświatowych,
– 5 stanowisk postojowych – na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione wyżej; nakaz wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

→ Pełna treść planu ←

5. Formy ochrony przyrody

Omawiana nieruchomość znajduje się poza granicami terenów, na których ustanowiono formy ochrony przyrody. Najbliżej położonymi obszarami chronionymi są: uzytek ekologiczny Łęgi Potoku Różanego w odległości około 900m od granic nieruchomości (po drugiej stronie rzeki Warty) oraz park krajobrazowy Puszcza Zielonka, którego najbliższa granica znajduje się w odległości około 1 200m od przedmiotowych działek. Nie przewiduje się ograniczeń dotyczących możliwości zagospodarowania omawianego terenu, związanych z formami ochrony przyrody.

6. Koncepcja zagospodarowania terenu

Celem opracowania koncepcji zagospodarowania jest pokazanie możliwości zagospodarowania terenu nieruchomości, przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i istniejących uwarunkowań przestrzennych, takich jak ukształtowanie terenu, układ komunikacyjny i sąsiedztwo.

Ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną działki, sąsiedztwo stacji kolejowej i przystanku autobusowego oraz licznej zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu, w koncepcji zaproponowano możliwość realizacji budynku handlowo-usługowego. Z uwagi na położenie terenu przy drodze wojewódzkiej uzasadnione wydaje się również uzupełnienie tej funkcji o stację paliw. Proponowane zamierzenie jest zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego który ustala przeznaczenie terenu pod funkcje usługowe.

Lokalizacja zabudowy na działce jest ściśle określona przez nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Sposób wyznaczenia w planie linii zabudowy zapewne wynika z zamiaru zachowania niezakłóconej osi widokowej z ul. Gdyńskiej w kierunku

kościoła, w celu jak najlepszego wyeksponowania budynku kościoła znajdującego się na wzniesieniu, w pewnym oddaleniu od ul. Gdyńskiej.

Mając na uwadze opisane uwarunkowania, obrys planowanego budynku oraz naziemne obiekty stanowiące wyposażenie stacji paliw wraz z ich zadaszeniem wkreślono w obszarze wyznaczonym przez ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy. Zachowano przy tym wymagane przepisami warunków technicznych odległości od granic działek sąsiednich oraz od budynków stojących na tych działkach. Planując umieszczenie południowej ściany budynku w odległości 3,25m od granicy działki, przyjęto założenie, że będzie to ściana bez otworów okiennych, stanowiąca ścianę oddzielenia pożarowego od parterowego budynku stojącego przy granicy na sąsiedniej działce. Planowana wielkość powierzchni zabudowy budynku wynosząca 1250m kw. w pełni wykorzystuje ustalony w planie miejscowym maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (25%).

Na pozostałej części terenu, poza liniami zabudowy wyznaczono niezbędne dojścia, dojazdy i miejsca parkingowe. Obsługę komunikacyjną terenu planuje się zapewnić dwoma zjazdami z ul. Kościelnej (osobno wjazd i wyjazd).

Wysokość planowanego budynku – obiektu parterowego, wynika z jego funkcji oraz pośrednio z ustalonego w planie miejscowym wskaźnika wymaganej liczby miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej budynku. Zazwyczaj funkcja handlowa najlepiej sprawdza się na parterze. Wygenerowanie dodatkowej powierzchni użytkowej na piętrze niosłoby za sobą konieczność zaplanowania na terenie nieruchomości większej liczby miejsc parkingowych. Istnieje możliwość zaprojektowania większej liczby miejsc parkingowych naziemnych w przypadku rezygnacji ze stacji paliw. Wówczas budynek mógłby być częściowo dwukondygnacyjny. Ewentualna realizacja parkingów podziemnych dla planowanej funkcji wydaje się nieuzasadniona ekonomicznie.

Podstawowe parametry planowanego zagospodarowania terenu:

Powierzchnia nieruchomości:
Pn = 5004m kw.,

powierzchnia zabudowy:
Pz = 1250m kw. (25%),

powierzchnia biologicznie czynna:
Pbc = 1034m kw. (21%),

powierzchnie utwardzone (parkingi, dojścia, dojazdy, place manewrowe):
Putw. = 2720m kw. (54%),

liczba miejsc parkingowych:
58 (55 + 3 dla osób niepełnosprawnych).

W budynku przewiduje się około 1000m kw. powierzchni użytkowej.

7. Wnioski

1) Omawiana nieruchomość ma stosunkowo duży potencjał inwestycyjny, który wynika m.in. z położenia blisko Poznania, w gminie Czerwonak będącej jedną z większych ludnościowo gmin aglomeracji poznańskiej.

2) Potencjał ten wynika także z dobrej dostępności komunikacyjnej zarówno samochodowej, jak i kolejowej oraz autobusowej.

3) Atutem jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i ustalona w nim usługowa funkcja terenu.

4) Rozwojowi działalności usługowej może sprzyjać położenie przy drodze wojewódzkiej, a zwłaszcza sąsiedztwo stacji kolejowej, przystanku autobusowego oraz otoczenie z liczną

zabudową mieszkaniowa.

5) Zagospodarowanie terenu zaprojektowane i zbilansowane w przedstawiony sposób pozwoli na optymalnie wykorzystanie nieruchomości z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, przepisów budowlanych, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do pobrania w PDF:

⇓ **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**
⇓ **Koncepcja zagospodarowania terenu**