

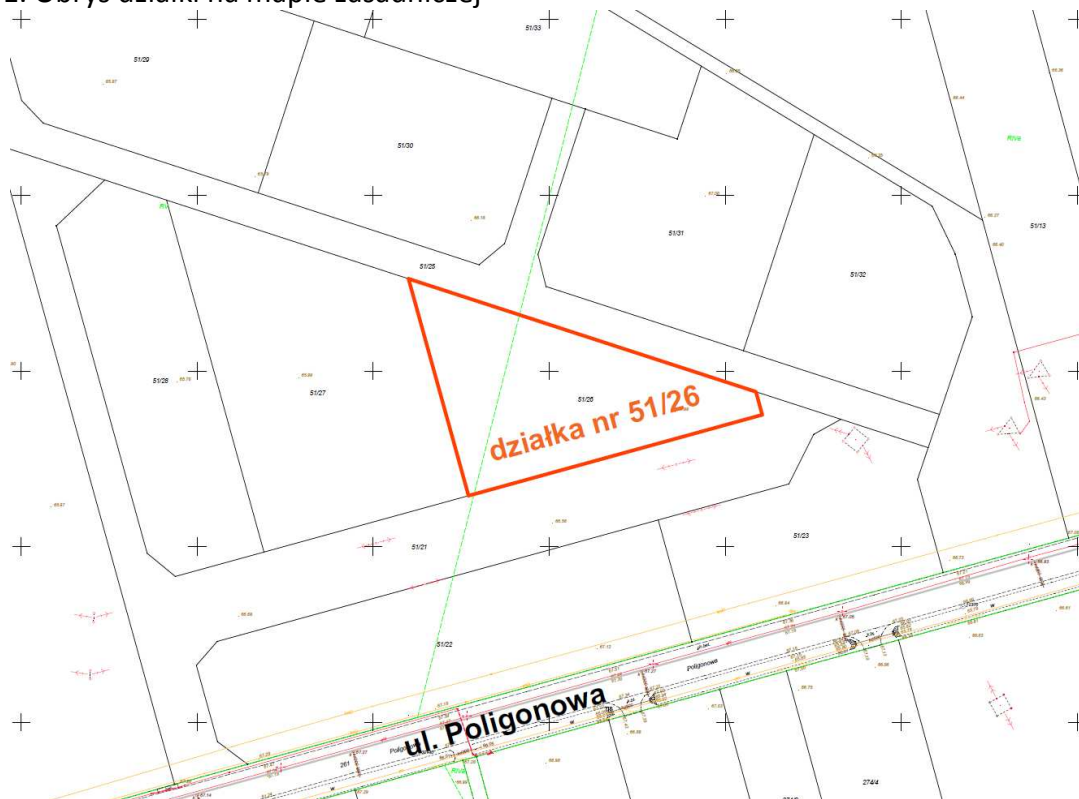
OPERAT URBANISTYCZNY NIERUCHOMOŚCI

Bolechowo, ul. Poligonowa, działka nr 51/26 z pozwoleniem na budowę obiektów produkcyjno-magazynowo-biurowych (P4 i P5)

I. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest niezabudowana działka nr 51/26 o powierzchni 3068m kw., z pozwoleniem na budowę dwóch budynków o funkcji produkcyjno-magazynowo-biurowej. Nieruchomość położona jest w Bolechowie przy ul. Poligonowej i jest częścią kompleksu działek o planowanym przeznaczeniu pod zabudowę przemysłowo-usługową.

Rys. 1. Obrys działki na mapie zasadniczej



Tab. 1. Dane rejestrowe nieruchomości na podstawie wypisu z rejestru gruntów

Arkuszy mapy	Numer działki	Opis użytków	Oznaczenie użytków	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków w ha	działki w ha	
1	51/26	Grunty orne	RIVa	0,2145	0,3068	PO1P/00305176/6
		Grunty orne	RV	0,0923		

II. POŁOŻENIE

Województwo: wielkopolskie

Powiat: poznański

Gmina: Czerwonak

Miejscowość: Bolechowo

Ulica: Poligonowa

Rys. 2. Położenie miejscowości na terenie powiatu poznańskiego



Rys. 3. Położenie działki na terenie Bolechowa



III. CHARAKTERYSTYKA TERENU I OTOCZENIA

Miejscowość Bolechowo położona jest w odległości 4 km na południe od Murowanej Gośliny, przy drodze wojewódzkiej 196 oraz linii kolejowej 356 (Poznań - Wągrowiec - Gołańcz). W Bolechowie działają m.in.: fabryka autobusów Solaris Bus & Coach, Fabryka Produkcji Specjalnej, fabryka opakowań Global-Pack, producent wiązek kablowych El-Cab.

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, teren jest płaski z niewielkim nachyleniem w kierunku północnym. Od południa działka przylega do drogi powiatowej (ul. Poligonowa), z pozostałych stron graniczy z terenami niezabudowanymi, przeznaczonymi pod działalność gospodarczą, w tym zabudowę przemysłową.

Odległości drogowe do wybranych celów:

- centrum Poznania: 19km,
- Dworzec PKP Bolechowo: 500m,
- Solaris Bus & Coach S.A.: 1,3km,
- Murowana Goślina – rynek: 4,5km.

IV. SYTUACJA PLANISTYCZNA

1. Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy czerwonak obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000r.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie G – tereny działalności gospodarczej (w tym przemysłu, baz i składów).

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na omawianym terenie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie takiej decyzji wykonano projekt budowlany i uzyskano pozwolenia na budowę na terenie przedmiotowej działki. Zgodnie z pozwoleniami istnieje możliwość wybudowania dwóch budynków produkcyjno-

magazynowo-biurowych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

V. POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Opisywana działka objęta jest pozwoleniami na budowę dwóch budynków produkcyjno-magazynowo-biurowych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Budynki oznaczone są na projekcie zagospodarowania terenu symbolami P4 i P5.

1. Projekt zagospodarowania terenu

Na przedmiotowej działce nr 51/26 zaprojektowano dwa budynki - P4 i P5 o powierzchni zabudowy wynoszącej odpowiednio: 421m kw. i 124,4m kw. Na działce przewidziano również utwardzony plac manewrowy, 6 miejsc parkingowych, śmietnik oraz teren zieleni urządzonej. Pozwolenie na budowę obejmuje także realizację drogi dojazdowej do działki od ulicy Poligonowej, na specjalnie wydzielonych w tym celu działkach nr 51/24 i 51/25.

Rys. 4. Przedmiotowa działka w kontekście projektowanego zagospodarowania terenu



Wykaz powierzchni elementów zagospodarowania terenu działki nr 51/26:

Powierzchnia działki: 3068 m kw.

Powierzchnia zabudowy: 545,4m kw.

Powierzchnie utwardzone: 1349,6m kw.

Powierzchnie biologicznie czynne: 1173m kw.

2. Forma architektoniczna

Zaprojektowane budynki P4 i P5 są częścią szeregu budynków o tej samej funkcji - produkcyjno-magazynowo-biurowej. Sąsiednie budynki P2 i P3, są dwukondygnacyjne i zawierają wysoką halę magazynowo-produkcyjną. Budynki P4 i P5 są niższe, lecz nawiązują do sąsiadującej zabudowy. Wszystkie budynki będą miały dachy płaskie. Dzięki jednakowej stylistyce elewacji ze spójnymi podziałami architektonicznymi i wspólnymi elementami charakterystycznymi, poszczególne segmenty utworzą zwarty i estetyczny szereg zabudowy.

3. Układ funkcjonalny budynków

Budynek P4

Wnętrze budynku zostało funkcjonalnie podzielone na trzy części: magazynowo-produkcyjną (od północy), zaplecze socjalne i część biurową. Do części magazynowo-produkcyjnej prowadzi z zewnątrz wejście oraz brama o wymiarach 3m x 3m. Do części socjalnej i biurowej można będzie wejść z magazynu oraz z zewnątrz budynku wejściami umieszczonymi w południowej elewacji budynku.

Powierzchnia użytkowa budynku P4 wynosi 364,2m kw., w tym::

- część magazynowo-produkcyjna: 219,8m kw.,
- zaplecze socjalne: 57m kw.,
- część biurowa: 87,4m kw.

Budynek P5

Wnętrze budynku zostało podzielone na dwie części: część magazynową (wschodnią) oraz biurową z niezbędnym zapleczem sanitarnym. Dostęp do części magazynowej z zewnątrz budynku zapewnia brama o wymiarach 3m x 3m umieszczona w północnej

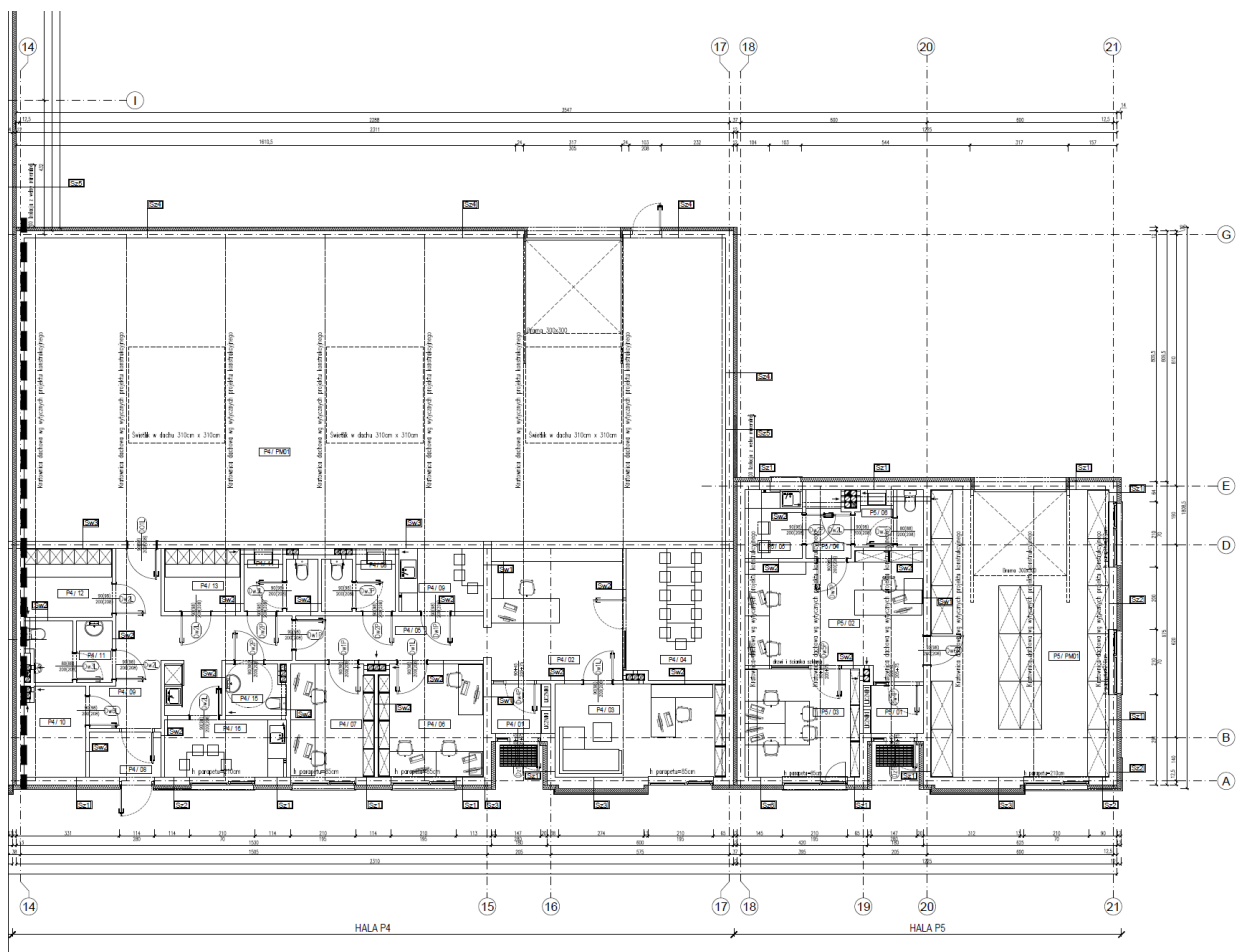
elewacji budynku. Wejście do części biurowej znajduje się w południowej elewacji budynku. Obie części funkcjonalne są połączone przejściem wewnątrz budynku.

Powierzchnia użytkowa budynku P5 wynosi 97,2m kw., w tym:

- część magazynowa: 52,7m kw.,
- część biurowa: 44,5m kw.

Łączna powierzchnia użytkowa budynków P4 i P5 wynosi 461,4 m kw.

Rys. 5. Poglądowy rzut przyziemia zaprojektowanych budynków P4 i P5



VI. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Zaopatrzenie w wodę

Wymagana jest budowa sieci wodociągowej zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę i partycypacja nabywcy działki w kosztach budowy sieci wodociągowej, w kwocie do ustalenia.

2. Sposób odprowadzania ścieków

Zatwierdzony projekt budowlany przewiduje odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Wymagana jest budowa sieci kanalizacji na podstawie wydanego w tym celu odrębnego pozwolenia na budowę i partycypacja nabywcy działki w kosztach budowy sieci, w kwocie do ustalenia.

3. Energia elektryczna

Wydane zostały warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej zaprojektowanych budynków P4 i P5 z mocą przyłączeniową każdego z obiektów wynoszącą 20kW na napięciu 0,4kV, zakwalifikowanego do V grupy przyłączeniowej.

4. Gaz i ogrzewanie budynków

Na potrzeby zaprojektowanych budynków zostały wydane warunki techniczne przyłączenia do sieci gazowej. Do każdego z budynków w projekcie przewidziano niezależne przyłącze gazowe PE100 RC SDR11dn 25mm z szafką gazową zlokalizowaną na ścianie zewnętrznej budynku. Jako źródło ciepła

W każdym z budynków jako źródło ciepła w części socjalnej i biurowej zaprojektowano kocioł gazowy. Instalację grzewczą zaprojektowano jako dwururową pompową w układzie zamkniętym. W pomieszczeniach produkcyjno-magazynowych zaprojektowano promienniki gazowe do zamontowania pod stropem pomieszczeń produkcyjno-magazynowych.

5. Kanalizacja deszczowa

W zatwierdzonym projekcie budowlanym przewidziano odprowadzenie ścieków deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej i za jej pomocą do rowu melioracyjnego na działce 51/10. Sieć kanalizacji deszczowej wymaga realizacji zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę sieci oraz wydanymi pozwoleniami wodno-prawnymi. Wymagana będzie partycypacja nabywcy działki w kosztach budowy sieci, w kwocie do ustalenia.

6. Melioracje/ drenaż

Teren nieruchomości stanowi grunty zdrenowane. Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Poznańskim Związkiem Spółek Wodnych. W przypadku kiedy uszkodzenie urządzeń drenażowych zostanie spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.

7. Infrastruktura przesyłowa

Przez teren działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV. Zgodnie z wymogami określonymi przez spółkę Enea Operator zachowano określoną odległość projektowanych budynków od skrajnego przewodu wynoszącą minimum 14,5m. Pozostałe wymogi, których spełnienie jest obowiązkowe są następujące:

- Ewentualna roślinność przewidywana na terenie pod linią i bezpośrednio obok linii nie powinna przekroczyć wysokości 2,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu.
- Miejsca parkingowe należy zlokalizować w odległości co najmniej 4,5 m od skrajnego przewodu linii.
- W odległości mniejszej niż 5,0 m od części przyziemnej słupa nie należy prowadzić żadnych prac ziemnych.
- Należy spełnić przepisy BHP odnoszące się do budowy budynku zgodnie z § 55 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 Nr 47, poz. 401).

VII. FORMY OCHRONY PRZYRODY

Nieruchomość nie znajduje się na obszarze objętym formami ochrony przyrody, w związku z czym nie obowiązują na jej terenie ograniczenia związane z formami ochrony przyrody. Najbliżej położony obszar objęty ochroną przyrody - otulina Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka - znajduje się w odległości około 600m od granic nieruchomości.

VIII. FORMY OCHRONY ZABYTEKÓW

Nieruchomość nie jest objęta ochroną zabytków. W razie odkrycia przedmiotu, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, należy wstrzymać prace i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

IX. WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI

Jednostka organizacyjna:

PUM Sp. z o.o.

63-400 Ostrów Wielkopolski, ul. Bema 194

Kontakt:

T. 61 221 25 21

T. 721 872 266

Wykonawca opracowania:

Kancelaria urbanistyczno-prawna URBANO

Data opracowania:

26.02.2020r.