

DECYZJA nr 146/2021
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

Regionalny Ośrodek Polityki Społecznej w Poznaniu
ul. Nowowiejskiego 11, 61-731 Poznań

z dnia 09.07.2021 r.

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego określonej przez wnioskodawcę jako: „budowa siedziby ROPS w Poznaniu wraz z zagospodarowaniem nieruchomości przy ul. Spornej”, przewidzianej do realizacji na działkach nr 62/1, 62/3, 62/4, 62/5(cz.), 63, 64/1, 64/2, arkusz 09, obręb Poznań, położonych w Poznaniu, w rejonie ul. Spornej i ul. Cichej,

ustalam

następującą lokalizację dla inwestycji celu publicznego polegającą na:
budowie zespołu budynków siedziby Regionalnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
przewidzianą do realizacji na działkach nr 62/1, 62/3, 62/4, 62/5(cz.), 63, 64/1, 64/2,
arkusz 09, obręb Poznań, położonych w Poznaniu,
w rejonie ul. Spornej i ul. Cichej.

I. Rodzaj inwestycji: budowa zespołu budynków siedziby Regionalnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

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

1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:

1.1 Lokalizacja inwestycji: inwestycję należy prowadzić w liniach rozgraniczających teren inwestycji, wskazanych na załączniku do decyzji.

1.2 Inne uwarunkowania:

- a) **Linia zabudowy obowiązująca:** od ul. Cichej - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) **Wielkość powierzchni zabudowy:** maks. do 2500 m²
- c) **Szerokość elewacji frontowej:** maks. do 20 m²
- d) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** maks. do III kondygnacji nadziemnych i wysokości maks. 16,50 m do górnej krawędzi attyki od strony ul. Cichej. Dopuszcza się maks. do IV kondygnacji

nadziemnych i wysokości maks. 19,00 m do górnej krawędzi attyki dla zabudowy położonej w głębi nieruchomości,

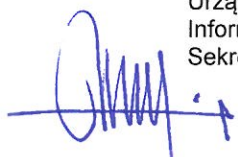
- e) **Geometria dachu:** dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na częściach dachu przewidziane są ogrody;
- f) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej/ podziemnych z przeznaczeniem pod parking.

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

1. Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, na podstawie 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejski Konserwator Zabytków w piśmie nr **MKZ-IX.6733.9.2021.D** z dnia 18.08.2021 r. poinformował, że przekazuje następujące wskazania dla planowanego zamierzenia:

- teren inwestycji znajduje się na obszarze założenia urbanistyczno-architektonicznego Ringu poznańskiego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 274 decyzją z dn. 3.01.1985 r.;
- możliwa jest budowa wolnostojących budynków - niskich, nie wyższych niż sąsiednie wille, położonych w otoczeniu zieleni, z miejscowym przewyższeniem do maksymalnie 4 kondygnacji w głębi nieruchomości, połączonych parterowymi łącznikami;
- projektowane budynki powinny harmonijnie wpisywać się w otoczenie;
- w granicach dopuszczalnej ilości kondygnacji powinny mieścić się także urządzenia i instalacje techniczne, które nie mogą być widoczne z przestrzeni publicznych miasta;
- istotne jest zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, zwłaszcza od strony torów kolejowych i przy południowej granicy działek;
- z uwagi na bliskość drzew rosnących na terenie inwestycji należy zachować wszelką ostrożność podczas prac toczących się w ich pobliżu, by nie uszkodzić ich systemów korzeniowych;
- przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282);
- w zakresie ochrony zabytków archeologicznych, na przedmiotowym obszarze nie występują znane dotychczas stanowiska archeologiczne;
- w razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy zgodnie z art. 32, 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.



Projekt decyzji został przekazany do uzgodnienia Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków. W terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania pisma Miejski Konserwator Zabytków nie zajął stanowiska w formie postanowienia; zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać, że projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został uzgodniony.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Obsługa komunikacyjna

1.1 Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych: dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na terenie inwestycji w ilości:

- minimum 10 miejsc postojowych dla samochodów na 1000 m² powierzchni obiektu usługowego;
- minimum 5 miejsc dla rowerów na 1000 m² powierzchni obiektu usługowego;
- minimum 1- max 1,4 miejsca postojowe dla samochodów na 1 mieszkanie.

Dla obiektów usługowych 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.

1.2 Zarząd Dróg Miejskich w piśmie nr **IPO.481.586.1.2021** z dnia 01.10.2021 r. poinformował, że obsługa komunikacyjna terenu, na którym planowana jest budowa siedziby Regionalnego Ośrodka Polityki Społecznej może odbywać się zgodnie z wnioskiem inwestora dwoma zjazdami: jednym istniejącym z ul. Cichej (droga publiczna) oraz jednym projektowanym z ul. Spornej (droga publiczna) pod warunkiem likwidacji zjazdu istniejącego z ul. Spornej.

Inwestor, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. nr 1376) jest zobowiązany do uzyskania decyzji administracyjnej ZDM na lokalizację i budowę ww. nowego zjazdu z ul. Spornej.

Projekt budowlany nowego zjazdu wraz z likwidacją istniejącego zjazdu z ul. Spornej, opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. 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 dla przedmiotowych budynków.

Ponadto, ww. lokalizacja nowego zjazdu z ul. Spornej wymaga przesunięcia miejsc postojowych wyznaczonych w ramach strefy płatnego parkowania poza światło projektowanego zjazdu. Na powyższe inwestor będzie musiał opracować projekt stałej organizacji ruchu, który wymaga zatwierdzenia przez Miejskiego Inżyniera Ruchu. Powyższe winno nastąpić przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla przedmiotowych budynków.

Ponadto ZDM zaznacza, że ponieważ ul. Cicha z ww. wymienionymi zjazdami została przebudowana w 2018 r. w ramach „Roboty budowlane w strefie płatnego parkowania w Poznaniu w ul. Cichej na odcinku od Al. Niepodległości do wiaduktu PKP” i pozostaje na gwarancji do 2024r. odtworzenie jakichkolwiek naruszonych/zniszczonych nowych nawierzchni po ew. robotach budowlanych, np. uzbrowieniowych (których lokalizacja winna jak najmniej kolidować z ww. nawierzchniami) należy bezwzględnie zlecić gwarantowi, tj. firmie Przedsiębiorstwo Budowy Dróg Roman Dyba Sp. z o.o., ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 392, 61-441 Poznań i wykonać przed oddaniem budynków do użytkowania. Zniszczone w czasie realizacji przedmiotowej inwestycji (w tym lokalizacji nowych uzbrowień w pasie drogowym) nawierzchnie utwardzone ul. Spornej i Cichej oraz

innych dróg, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie inwestycji przed oddaniem jej do użytkowania, a dodatkowo, w przypadku nawierzchni pozostających na gwarancji, muszą być one odtworzone przez gwaranta ww. robót drogowych. Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich - Wydziałem Remontów i Utrzymania Dróg.

Ponadto, inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych, związanych z realizacją ww. inwestycji niedrogowej nawierzchni jezdni i chodnika ul. Spornej i Cichej (oraz nawierzchni innych ulic, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy) w należyłym stanie technicznym i czystości.

Równocześnie ZDM już teraz zaznacza, że nie wyrażamy zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla istniejącej zabudowy i planowanej inwestycji w pasach przyległych dróg administrowanych przez Zarząd Dróg Miejskich. Obsługa komunikacyjna wszystkich miejsc parkingowych na terenie objętym wnioskiem musi odbywać się tylko ww. dwoma zjazdami. Ponadto, niedopuszczalne jest zatrzymywanie się pojazdów (nawet tylko chwilowe) na czas dostaw towarów do części usługowej w pasie drogowym ul. Spornej i Cichej.

2. Zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z zapewnieniem wydanym przez ENEA Operator nr ZD/13144/2021 z dnia 10.08.2021 r.
3. Zaopatrzenie w wodę: zgodnie z opinią wydaną przez AQUANET SA DW/IBM//79266/2021 IBM/80-1/1895/2021 z dnia 07.09.2021 r.
4. Odprowadzanie ścieków: zgodnie z opinią wydaną przez AQUANET SA nr DW/IBM/093/79266/2021 IBM/80-1/1895/2021 z dnia 07.09.2021 r.
5. Gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na teren objęty wnioskiem oraz do podziemnych, szczelnych zbiorników retencyjnych, projektowanych na terenie objętym wnioskiem, zgodnie z opinią wydaną przez AQUANET SA nr DW/IBM/093/79266/2021 IBM/80-1/1895/2021 z dnia 07.09.2021 r. – zamierzenie nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
7. zaopatrzenie w energię ciepłą: zgodnie z opinią wydaną przez VEOLIA Energia Poznań S.A. nr DR/RK/KW/DK-976/21 z dnia 03.09.2021 r.

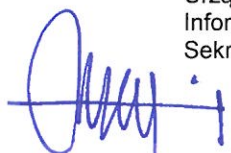
V. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich

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. Inne

1. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu pismem nr **PO.RPP.437.1519.2021.MA** z dnia 16.08.2021 r. poinformował, że na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, zawierającej m.in. granice zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$) ustalono, że teren objęty omawianym wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią (zarówno o $p=1\%$, jak i o $p=10\%$).



Ponadto, na podstawie mapy zagrożenia powodziowego ustalono, że teren objęty omawianym wnioskiem znajduje się również poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Działania wymagające uzyskania pozwolenia wodnoprawnego określone są w art. 389 Prawa wodnego. Z analizy przedłożonego wniosku wynika, że jego uzgodnienie w przedstawionym zakresie nie podlega właściwości rzeczowej dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, ponieważ realizacja omawianego zamierzenia nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania, którego organem właściwym jest m.in. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Reasumując, projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla omawianego zamierzenia inwestycyjnego nie będzie wymagał uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu.

2. Wydział Kształtowania i Ochrony Środowiska pismem nr **KOS-III.6131.7.475.2021** z dnia 05.10.2021 r. informuje, że na terenie ww. działki rosną liczne drzewa również stanowiące cenne gatunki. Przed budynkiem rosną dwa graby pospolite, w rogu działki okazały rozłożysty dąb szypułkowy, w głębi działki lipy drobnolistne oraz w oddali topole włoskie. Przedmiotowe drzewa stanowią cenne gatunki, które należy zachować. Drzewa te są w dobrej kondycji i ze względu na ich wielkość, należy je zachować. Wobec czego tutejszy Wydział wnosi powyższe zastrzeżenia co do ewentualnego usunięcia drzew kolidujących z ww. inwestycją.

Gdy zaistnieje uzasadniona przez inwestora konieczność usunięcia drzew 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 (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1098 tekst jednolity ze zm.) Usunięte drzewa winny być zastąpione nowymi drzewami na terenie tej samej działki.

Jeżeli w trakcie prac związanych z usuwaniem drzew stwierdzone zostaną gatunki chronione, lub miejsca gniazdowania ptaków, prace powinny zostać przerwane do czasu uzyskania stosownego zezwolenia na odstępstwa od zakazów. Zezwolenie takie zgodnie z art. 56 ust. 1 i 2 wyżej cytowanej ustawy o ochronie przyrody może wydać odpowiednio Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska lub Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

3. Projekt decyzji, w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przekazany do uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego.

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego postanowieniem nr **DOP-WPGP.483.717.2021.2.WP** z dnia 15.10.2021 r. uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków siedziby Regionalnego Ośrodka Pomocy Społecznej, przewidzianej do realizacji na działkach nr 62/1, 62/3, 62/4, 62/5(cz), 63, 64/1, 64/2, arkusz 09, obręb Poznań, położonych w Poznaniu, w rejonie ul. Spornej i ul. Cichej, w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia - Kunowice - granica państwa, która zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552, z późn. zm.), ma charakter linii kolejowej o znaczeniu państwowym, jednocześnie wnosząc o konieczności uwzględnienia wymogów w zakresie wynikającym z przepisów:

- ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, z późn. zm.);



- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1247);
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 112);

Jednocześnie Prezes Urzędu Transportu Kolejowego zaznacza, że w przypadku realizacji inwestycji na obszarze objętym niniejszą decyzją, w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, nie może ona powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu tej linii kolejowej.

VIII. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 09.07.2021 r. wpłynął wniosek Regionalnego Ośrodka Polityki Społecznej w Poznaniu w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego określonej przez wnioskodawcę jako „budowa siedziby ROPS w Poznaniu wraz z zagospodarowaniem nieruchomości przy ul. Spornej”, przewidzianej do realizacji na dz. nr 62/1, 62/3, 62/4, 62/5(cz.), 63, 64/1, 64/2, arkusz 09, obręb Poznań, położonych w Poznaniu, w rejonie ul. Spornej i ul. Cichej.

Po weryfikacji wniosku, pismem z dnia 14.07.2021 r. zgodnie z art. 64 k.p.a. wezwano wnioskodawcę o uzupełnienie braków formalnych podania. W dniu 30.07.2021 r. wniosek został uzupełniony.

Na podstawie danych zawartych we wniosku oraz uzupełnień złożonych w trakcie trwania postępowania ustalono, że wnioskowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu budynków siedziby Regionalnego Ośrodka Pomocy Społecznej, połączonych łącznikami. Projektowane budynki zostały podzielone na funkcje:

- usługową- biura: budynek A - siedziba ROPS (o powierzchni 320 m²), budynek B (o powierzchni 950 m²)
- usługowo- mieszkalną: budynek C (o powierzchni 400 m²)- kompleks mieszkań wspomaganych mieszkania połączone z przestrzenią wdrożeniowo- testującą - zgodnie ze standardami wypracowanymi w projektach ponadregionalnych (w tym Azymut- Samodzielność), 6 mieszkań- 120 m² każde;
- warsztatowo- magazynową: budynek D- przestrzeń do prototypowania usług i produktów społecznych- parterowa hala (o powierzchni 450 m²) dostępna z przestrzenią magazynową, maszynową oraz dostępem do nowoczesnych urządzeń IT- ekrany, komputery, tablice interaktywne;
- komunikacyjną: budynki E, F, G- łączniki o łącznej powierzchni 280 m²

Planowana powierzchnia nowej zabudowy wynosi 2460 m². Powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji: budynek A: 600 m², budynek B: 2800 m², budynek C: 800 m², budynek D: 400 m², budynek E: 85 m², budynek F: 60 m², budynek G: 110 m². Dla nowej zabudowy przewidziano: budynek A: 2 kondygnacje, budynek B: 3 kondygnacje

+ 1 techniczna, budynek C: 2 kondygnacje + 1 techniczna, budynek D, E, F, G: 1 kondygnacja. Dodatkowo pod budynkiem biurowym A, B, łącznikiem G i budynkiem C: przewidziano podpiwniczenie, pod budynkiem biurowym B przewidziano parking podziemny. Zgodnie z wnioskiem zaplanowano dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, oraz ogrody na dachu. Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 7450 m². Powierzchnia użytkowa garaży/ parkingu wraz z infrastrukturą towarzyszącą: ok. 2100 m². Powierzchnia biologicznie czynna: ok. 2240 m² (min. 30%). Na terenie inwestycji zaprojektowano: 66 szt. miejsc parkingowych w tym 6 szt. dla osób niepełnosprawnych oraz 24 szt. miejsc parkingowych w hali garażowej (podziemnej).

Na piśmie oraz obwieszczeniem zamieszczonym na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Poznania oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Poznania, strony postępowania i zainteresowani zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji dla przedmiotowej inwestycji celu publicznego.

W dniu 09.08.2021 r. zawieszono postępowanie administracyjne na wniosek inwestora. Postanowieniem z dnia 16.09.2021 r. postępowanie zostało podjęte.

W dniu 28.09.2021 r. przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego oraz przeprowadzonej analizy, w dniu 06.10.2021 r. osoba uprawniona sporządziła projekt decyzji, który przekazano do uzgodnienia Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków, Prezesowi Urzędu Transportu Kolejowego.

Następnie, po dokonaniu uzgodnień, stosownie do wymogów procedury administracyjnej, zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie.

Strony nie wniosły uwag, a do dnia wydania decyzji nie poinformowały o zmianach własności i adresów.

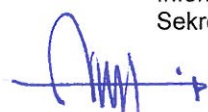
Stan prawny

Planowana inwestycja położona jest na terenie nie objętym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym zgodnie z art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. inwestycja jest lokalizowana w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ administracji publicznej przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ustalono, co następuje.

W pierwszej kolejności podejmując postępowanie zbadano czy wnioskowane przedsięwzięcie jest inwestycją celu publicznego. Zaznaczyć przy tym trzeba, że pojęcie inwestycji celu publicznego nie może być interpretowane wyłącznie na podstawie art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ zawarta w nim definicja tego rodzaju inwestycji wykracza poza granice przepisów dotyczących stricte zagospodarowania przestrzennego. Odsyła ona do art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazując na szczególny charakter tej inwestycji wynikający z realizacji określonych tą ustawą celów.

W art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca wskazał, że przez inwestycję celu publicznego należy rozumieć „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania,



stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami". Wśród celów wymienionych w art. 6 ww. ustawy wymieniono w pkt 6: „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r.- Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2020 r. poz. 85, 374, 695, 875 i 1086), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo- wychowawczych, obiektów sportowych”.

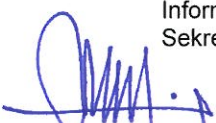
Znaczenie ma tu również stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego który w wyroku z dnia 5 lipca 2011 r. (sygn. akt II OSK 672/11) stwierdził: „Inwestycja lokalna to nie tylko inwestycja służąca całej gminie jako podmiotowi władzy lokalnej. Może to być także inwestycja, która swoim zasięgiem służy węższemu kręgowi mieszkańców gminy, ale pośrednio ma znaczenie dla całej gminy”.

Analiza zakresu inwestycji przedstawionej we wniosku wykazała, że przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu budynków siedziby Regionalnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Przedsięwzięcie mieści się w zakresie celów wskazanych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest inwestycją, której lokalizację ustala się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zatem objęte wnioskiem przedsięwzięcie mieści się w zakresie celów wskazanych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest inwestycją, której lokalizację ustala się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przeprowadzona analiza wniosku oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu, mające na celu ustalenie warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wykazała, co następuje:

- dla działek objętych wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- teren nie jest położony na obszarze, dla którego jest sporządzany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonym uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., działki objęte wnioskiem położone są na terenie oznaczonym symbolem MW/U - są to tereny zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia, jako kierunek przeznaczenia wiodący - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa, natomiast kierunek przeznaczenia uzupełniający stanowią zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne;
- teren jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie decyzji: nr A 239 z dnia 6 października 1982 r. wpisu do rejestru zabytków; nr A 274 z dnia 3 stycznia 1985 r. wpisu do rejestru zabytków; nr A 231 z dnia 14 marca 1980 r. wpisu do rejestru zabytków;
- lokalizację planowanej inwestycji przewidziano na działkach stanowiących własność Zarządu Województwa;
- nieruchomości objęte wnioskiem w ewidencji gruntów oznaczone są symbolami: Bi- inne tereny zabudowane (dz. nr 62/3, 62/5), Bp- zurbanizowane tereny niezabudowane (dz. nr 62/1, 63, 64/1), dr- tereny komunikacyjne (dz. nr 62/4, 64/2), w rozumieniu § 68 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków;
- teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów



- rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 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 oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Wobec powyższego po przeprowadzonej analizie stwierdza się, że planowana inwestycja ze względu na jej charakter i lokalizację nie stworzy negatywnych skutków przestrzennych i nie będzie naruszać wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, polepszy warunki funkcjonowania infrastruktury w tym rejonie miasta oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego tut. organ wystąpił do właściwych w przedmiotowej sprawie jednostek z wnioskiem o uzgodnienie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniu z:

1. Miejskim Konserwatorem Zabytków – art. 53 ust. 4 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – art. 53 ust. 4 pkt 9a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Zatem 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.



Z up. PREZYDENTA MIASTA
PREZYDENT MIASTA
KIEROWNIK BIURA INWESTYCYJNO-ROZWOJOWYCH

pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji

Informacje dodatkowe

1. Składając wniosek o pozwolenie na budowę:
 - 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. 27 ust. 2 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, obowiązuje 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.

WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
URZĘDU MIASTA POZNANIA
Dokonano zapłaty opłaty skarbowej za: dokonanie
czynności urzędowej / wydanie za wiadczenia / zezwolenia /
złożenie pełnomocnictwa sygn. akt UA-IV.6733.116.2021
w wysokości 598 PLN data wpłaty 09.07.2021
słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych
PKO Bank Polski S.A. 94 1020 0027 0000 1602 1262 0763
..... starsza specjalistka Zaneta Fronc
(imię, nazwisko i stanowisko i służbowe pracownika) 23

Załączniki:

1. kopia mapy zasadniczej z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

Decyzję kończącą postępowanie otrzymują strony:

1. Wnioskodawca (przez pełnomocnika)
2. Właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego (wg rozdzielnika w aktach sprawy)
3. aa

W drodze obwieszczenia:

1. pozostałe strony

Do wiadomości:

1. Rada osiedla Stare Miasto przez Wydział Wspierania Jednostek Pomocniczych Miasta, ul. Libelta 16/20, 61-706 Poznań
2. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Wilczak 17, 61-623 Poznań
3. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków, pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

Projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
mgr inż. arch. Lech Misiak

Sprawę prowadzi: Zaneta Fronc
nr tel. 61 878 5468

Urząd Miasta Poznania, Wydział Urbanistyki i Architektury, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
Informacja tel.: +48 61 878 55 52, e-mail: ua@um.poznan.pl, strona Wydziału: www.poznan.pl/ua
Sekretariat tel.: +48 61 878 55 24, fax: +48 61 878 55 28, www.poznan.pl