



POZnań\*

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Numer sprawy: UA-III.6730.684.2021

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. KANCELARIA Poznań		
WPRZYJĘŁO DNIA	05-04-2022	WPRZYJĘŁO DNIA
L. Dział. .... Załącz. ....		

Poznań, dnia 1 kwietnia 2022 r.

**DECYZJA nr 158 /2022  
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 i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 sierpnia 2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przewidzianej do realizacji na terenie działki oznaczonej nr ewid. 33/15, położonej w obrębie geod. Górczyn, ark. 18, przy ul. Kopanina w Poznaniu, złożonego przez

**Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o.**  
ul. Jana Matejki 57  
60 - 770 Poznań

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i niezbędną infrastrukturą**, przewidzianej do realizacji na terenie działki oznaczonej nr ewid. **33/15**, położonej w obrębie geod. Górczyn, ark. 18, przy ul. Kopanina w Poznaniu.

**I. Rodzaj inwestycji**

Budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i niezbędną infrastrukturą.

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

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

**1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:**

- 1) **Linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem graficznym):
  - a) obowiązująca linia zabudowy – w odległości 15 m od dz. nr 33/13, dotyczy minimum jednego budynku,
  - b) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6 m od ul. Kopanina;
- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** do 24%;
- 3) **Szerokość elewacji frontowej:** 21,5 m – 55 m dla każdego budynku;
- 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** do 17 m dla każdego budynku;
- 5) **Geometria dachu:**
  - a) kąt nachylenia: do 12°,
  - b) wysokość najwyższego punktu dachu do 17 m.

**2. Inne uwarunkowania:**

- 1) Należy zachować istniejącą zielenią wysoką (zgodnie z załącznikiem graficznym). Realizacja inwestycji na każdym etapie winna zapewnić maksymalną ochronę tych drzew.

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

1. 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.
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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

**IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji****1. Dostęp do drogi publicznej**

Pośredni przez drogę wewnętrzną (dz. 33/13, 33/14, ark. 18, obręb Górczyn), stanowiącą własność właściciela terenu objętego wnioskiem.

**1.1 Obsługa komunikacyjna**

Zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr IPO.481.709.1.2021 z 23 lutego 2022 r.

- z uwagi na zły stan techniczny ww. zjazdu konieczna jest jego przebudowa, na którą należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi – art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- w ramach realizacji poprawnego dojazdu do terenów na których planowana jest budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych konieczna jest:
  - przebudowa zjazdu z ul. Kopanina po stronie projektowanej zabudowy na odcinku od przebudowywanego zjazdu z ul. Kopanina do połączenia z chodnikiem w ul. Głogowskiej,
  - budowa jednostronnego chodnika w ul. Kopanina po stronie projektowanej zabudowy na odcinku od przebudowywanego zjazdu z ul. Kopanina do połączenia z chodnikiem w ul. Głogowskiej,
- przed wystąpieniem o zajęcie pasa drogowego podczas realizacji ww. robót drogowych konieczne jest opracowanie i uzgodnienie z ZDM kompleksowego projektu drogowego – zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publicznej i ich usytuowanie, który winien obejmować ww. roboty drogowe,
- zniszczona w czasie prowadzenia prac budowlanych związanych z realizacją 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych nawierzchnia jezdni lub chodnika ul. Kopanina oraz innych dróg, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy muszą być w całości odtworzone kosztem i staraniem inwestora przed zakończeniem planowanej inwestycji i oddaniem jej do użytkowania. Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich,
- inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji nawierzchni jezdni,



którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy w należyтым stanie technicznym i czystości,

- Zarząd Dróg Miejskich nie wyraża zgody na sytuowanie miejsc postojowych koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach obecnych i docelowych dróg administrowanych przez ZDM.

## 1.2 Wymagana ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych

Na terenie inwestycji należy zapewnić w minimalnej ilości:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodu oraz 0,5 miejsce postojowego dla roweru na mieszkanie,
- b) 25 miejsc parkingowych dla samochodów oraz 6 miejsc postojowych dla rowerów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni usług<sup>\*\*</sup>.

<sup>\*\*</sup> 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.

## 2. Zasilanie w energię elektryczną

zgodnie z opinią wydaną przez ENEA Operator sp. z o.o. nr ZD/10190/2021 z dnia 16 czerwca 2021 r. – jest wystarczające.

## 3. Zaopatrzenie w wodę

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IBM/460/68294/2021 z dnia 4 sierpnia 2021 r. – jest wystarczające.

## 4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IBM/460/68294/2021 z dnia 4 sierpnia 2021 r. – jest wystarczające.

## 5. Gospodarowanie odpadami

zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą nr XXXIX/690/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 08.12.2020 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z 2020 r., poz. 9827).

## 6. Odprowadzanie wód deszczowych

zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet Retencja Sp. z o.o. nr DW/WO/72971/2021 z dnia 19 sierpnia 2021 r. - jest wystarczające. Planowana inwestycja nie przewiduje realizacji urządzeń wodnych wymagających pozwolenia wodnoprawnego (zgodnie z opinią Dyrektora RZGW nr PO.RPP.437.1748.2021 z 27 września 2021 r.)

## 7. Zaopatrzenie w ciepło

zgodnie z opinią wydaną przez Veolia Energia Poznań S.A. nr DR/RK/KW/DK-780/21 z dnia 12 lipca 2021 r. – jest wystarczające.

## V. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich

1. 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 pozwoleniem na budowę,
  - 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.
2. 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

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

## VIII. Inne warunki

1. Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę w uzgodnieniu z gestorem sieci.
2. Wydział Kształtowania i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania pismem nr KOS-III.6131.7.601.2021 z 24 listopada 2021 r. poinformował, że w obrębie terenu objętego wnioskiem (prz budynkach 47-50) znajdują się trzy okazałe drzewa z gatunków: klon, brzoza i topola. Ponadto na terenie tym występują inne zadrzewienia i zakrzewienia mniej cennych gatunków posadzone głównie w celach ozdobnych: świerki, sosny, lilaki, jałowce, magnolie, itp. Niemniej, przy realizacji przedmiotowej inwestycji należy odpowiednio zabezpieczyć i chronić zieleń, która znajduje się w jej pobliżu i nie koliduje z inwestycją.

## UZASADNIENIE

### Stan faktyczny

Dnia 31 sierpnia 2021 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury wpłynął wniosek Pana Michała Prymasa i Pana Tomasza Lewandowskiego, reprezentujących wnioskodawcę o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przewidzianej do realizacji na terenie działki oznaczonej nr ewid. 33/15, położonej w obrębie geod. Górczyn, ark. 18, przy ul. Kopanina w Poznaniu.

### Zwięzły opis planowanej inwestycji:

- 1) linia zabudowy – w odległości 10 -14 m od ul. Kopanina i ok. 15 m od dz. 33/13,
- 2) powierzchnia zabudowy – 690 m<sup>2</sup>, 1020 m<sup>2</sup> i 1020 m<sup>2</sup>, co stanowi 21,1% powierzchni terenu (12929 m<sup>2</sup>),
- 3) szerokość elewacji – odpowiednio 52 m, 40 m, 40 m,
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 16,7 m,
- 5) wysokość najwyższego punktu dachu – 16,7 m,
- 6) dach płaski.

Pismem z dnia 9 września 2021 r. zawiadomiono wnioskodawcę i strony postępowania o jego wszczęciu, a także poinformowano o możliwości przeglądania akt sprawy oraz składania uwag. Za strony w niniejszym postępowaniu uznano właścicieli oraz użytkowników wieczystych działki objętej wnioskiem oraz graniczących z nią działek. Wystąpiono również o opinię do Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w zakresie inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego oraz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w kontekście obszaru strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu w sąsiedztwie lub na terenie objętym wnioskiem.

W piśmie z 27 września 2021 r. Dyrektor RZGW powiadomił, że przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w piśmie z 6 października 2021 r. poinformowała, że zamierzenie nie znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu.

W dniu 16 grudnia 2021 r. inwestor po zapoznaniu się z opinią WKiOŚ przedłożył koncepcję zagospodarowania terenu uwzględniającą istniejący drzewostan terenu inwestycji.

Dla wnioskowanej inwestycji przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,





a także analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Dnia 23 grudnia 2021 r. wystosowano Monit względem Zarządu Dróg Miejskich z prośbą o pilne zaopiniowanie sprawy. Z uwagi na dalszy brak odpowiedzi Monit został ponowiony 10 stycznia 2022 r., a następnie 1 lutego 2022 r. Odpowiedź ZDM wpłynęła 3 marca 2022 r. w której określono zasady na jakich może odbywać się obsługa komunikacyjna nieruchomości.

W oparciu o sporządzone analizy oraz uzyskane opinie i uzgodnienia przystąpiono do sporządzenia projektu decyzji.

Pismem z dnia 11 marca 2022 r. zawiadomiono strony o zakończeniu prowadzenia postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów.

### Stan prawny

Teren objęty wnioskiem usytuowany jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym możliwość ustalenia warunków zabudowy, uzależniona jest od łącznego spełnienia wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. od 1 do 5 ww. ustawy., tj.:

- „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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (...) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (...);
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

Ponadto, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w toku postępowania dokonuje się min. analizy: *„warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych”*.

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy wskazana przez Inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego też wydanie decyzji musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające, przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W niniejszej sprawie, gdy zastosowanie mają przepisy art. 61, ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wszystkie aspekty, na podstawie których należało rozstrzygnąć o zasadności ustalenia warunków zabudowy. Przywołany przepis wprowadza zasadę „dobrego sąsiedztwa”, której celem jest dostosowanie planowanej zabudowy do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Spełnienie warunków kontynuacji: funkcji zabudowy i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu takich jak: gabaryty, forma architektoniczna, linia zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, zapewni harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący stan rzeczy.

Za kwestię decydującą o rozstrzygnięciu w sprawie uznano zbadanie, czy w ramach szeroko rozumianej kontynuacji funkcji, cech zabudowy i zasad zagospodarowania sąsiedztwa, możliwe i uzasadnione jest dopuszczenie zamierzenia o wnioskowanych cechach oraz stwierdzenie, czy obiekt godzi w zastany stan rzeczy i go w jakiś sposób narusza.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany 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 wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniej jednak niż 50 m, przy czym jako front działki należy rozumieć zgodnie ww. rozporządzeniem część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd i wejście na działkę.

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany wyznaczono w promieniu 282 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z ww. rozporządzeniem. Jest to minimalna odległość, jaką wyznacza się dla terenu o szerokości frontu ok. 94 m, skąd przewidziano główne wejście/wjazd na teren inwestycji. Zabudowa objęta takim promieniem jest wystarczająca dla określenia możliwości lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Działki, których budynki znajdują się w wyznaczonym terenie analizowanym uwzględniono w całości. Wyznaczony w ten sposób obszar obejmuje zespół zabudowy, tworzący pewną urbanistyczną całość, który umożliwia przeprowadzenie analizy urbanistycznej i ustalenie warunków i wymagań dla nowej zabudowy. Zwiększenie obszaru analizowanego nie wniosłoby istotnych dla sprawy faktów i nie wpłynęłoby na wynik ustaleń. W tak wyznaczonym obszarze znajdują się nieruchomości położone przy ul. Kopanina, Bocznej, Głogowskiej, Hallera, Kaczej, Klinkierowej, Mrągowskiej, Torfowej i Zwirowej.

Obszar analizowany na osi z północnego – zachodu na południowy – wschód przecina ul. Kopanina. Po jej południowe stornie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z pojedynczymi budynkami usługowymi. Po stronie północnej (gdzie położony jest również teren inwestycji) rozciągają się tereny zabudowy usługowej – najczęściej magazyny i składy. Obszar objęty wnioskiem jest zabudowany zespołem budynków mieszkalnych dla bezrobotnych, wzniesionych w 1937 r., który uległ degradacji. Wnioskowana inwestycja zakłada odtworzenie istniejącej funkcji jednak o znacznie podniesionym standardzie budowlanym. Planowana jest realizacja 3 budynków wielorodzinnych z usługami w parterze usytuowanych w odległości ok. 15 m od dz. nr 33/13 (skąd przewidziano główny wjazd) i w głębi terenu. Od tej strony przewidziano główny wjazd na nieruchomość. Budynki mają mieć powierzchnię zabudowy od ok. 690 m<sup>2</sup> do 1020 m<sup>2</sup> i wysokość ok. 17 m. Na terenie działki znajduje się zieleń wysoka. Intensywny rozwój wielu polskich miast wywiera coraz silniejszy wpływ na środowisko. Jednocześnie miasta i ich mieszkańcy stoją przed rosnącą skalą wyzwań, takich jak zanieczyszczenie powietrza, występowanie miejskiej wyspy ciepła, nadmiar lub niedobór wody, utrata naturalnych siedlisk czy rozwarstwienie społeczne. Wykorzystanie rozwiązań opartych na przyrodzie jest efektywnym środkiem radzenia sobie z wieloma z tych problemów jednocześnie. Dbając m. in. o istniejącą zieleń, miasta mogą przyczyniać się do ograniczenia skutków zmian klimatu oraz redukcji emisji gazów cieplarnianych, osiągając jednocześnie liczne korzyści społeczne, ekonomiczne i środowiskowe. Z tego względu wprowadzono zapis o konieczności ochrony istniejących drzew w całym procesie inwestycyjnym.

Przeprowadzając analizę urbanistyczną stwierdzono, że linia zabudowy nie jest uporządkowana. Wzdłuż ul. Kopanina, po przeciwnej stronie wnioskowanego terenu budynki co prawda są usytuowane w odległości ok. 5 m – 7 m od frontowych granic działek, ale w dalszym sąsiedztwie jest to już od ok. 2 m do ok. 25 m. Budynki znajdujące się w bliskim sąsiedztwie działki są zlokalizowane w odległości ok. 8 m i 12 m. Dlatego też usytuowanie dla nowego zespołu zabudowy ustalono zgodnie z wnioskiem. Średni wskaźnik obliczony dla całej zabudowy wynosi 24% i na tej podstawie wyznaczono maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki. Średnia szerokość elewacji frontowej obliczona dla wszystkich budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynosi ok. 18 m, co z 20% tolerancją daje przedział wartości ok. 14,5 m – 21,5 m. Szerokość elewacji budynków kształtują się od 5 m do 128 m. Analizując istniejące zagospodarowanie terenu stwierdzono, że można

zastosować § 6.2 rozporządzenia i szerokość elewacji ustalono na specjalnych zasadach. W obszarze przeważają dachy płaskie. Nieliczne dachy strome są głównie dwuspadowe w układzie kalenicowym o kącie nachylenia połaci ok. 30° – 40°. Wysokość do kalenicy wynosi ok. 7 m – 9 m. Natomiast średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to ok. 7 m. Wysokości mieszczą się w przedziale od ok. 3 m do ok. 22 m. W bezpośrednim sąsiedztwie położone są budynki z dachami płaskimi, które mają ok. 18,5 m i ok. 22 m. Planowana wysokość nie przekracza istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie parametrów, więc ustalono ją na podstawie § 7.4.

Planowane zamierzenie kontynuuje parametry zabudowy znajdującej się w badanym terenie.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy rozporządzenia 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.

Planowane zamierzenie kontynuuje funkcję oraz parametry zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej znajdującej się w badanym terenie. Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy rozporządzenia 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.

W niniejszym postępowaniu rozstrzygnięto wyłącznie o potencjalnej lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Podane wartości są wartościami maksymalnymi, które przy uwzględnieniu wymogów określonych w decyzji oraz przepisów prawa mogą ulec zmniejszeniu.

W związku z powyższym stwierdza się, że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt. 2-5 wykazano kolejno co następuje:

- teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Kopanina, poprzez dz. 33/13, 33/14, ark. 18, obr. Górczyn stanowiące własność właściciela wnioskowanego terenu,
- istniejące (lub planowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inne niż rolnicze,
- w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W zakresie warunków art. 61 ust. 2-5 wykazano kolejno co następuje: nie dotyczy.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie żądanej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1-5 ww. ustawy.

Na podstawie załączonych wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej ustalono, że występuje przynajmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.



Biorąc pod uwagę powyższe, oceniono, że wnioskowana inwestycja kontynuuje funkcję, cechy zabudowy i zagospodarowania terenu znajdującego się w analizowanym obszarze.

W przedmiotowej sprawie powyższe warunki są spełnione, wobec czego na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy należało orzec jak w sentencji.

### POUCZENIE

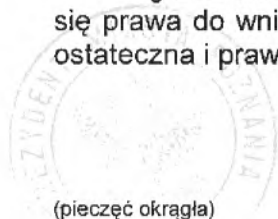
Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

### 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)

(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.

### Miejsce na adnotację o opłacie skarbowej:

Uiszczono opłatę skarbową za wydanie decyzji  
w wysokości 598,00 zł – 24.08.2021 r.

st. specjalista  
Paweł Banaszak

W załączniku:

1. Ustalenia dla nowej zabudowy – mapa zasadnicza
2. Wyniki analizy w formie tekstowej
3. Wyniki analizy w formie graficznej – mapa zasadnicza

Otrzymują:

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

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska

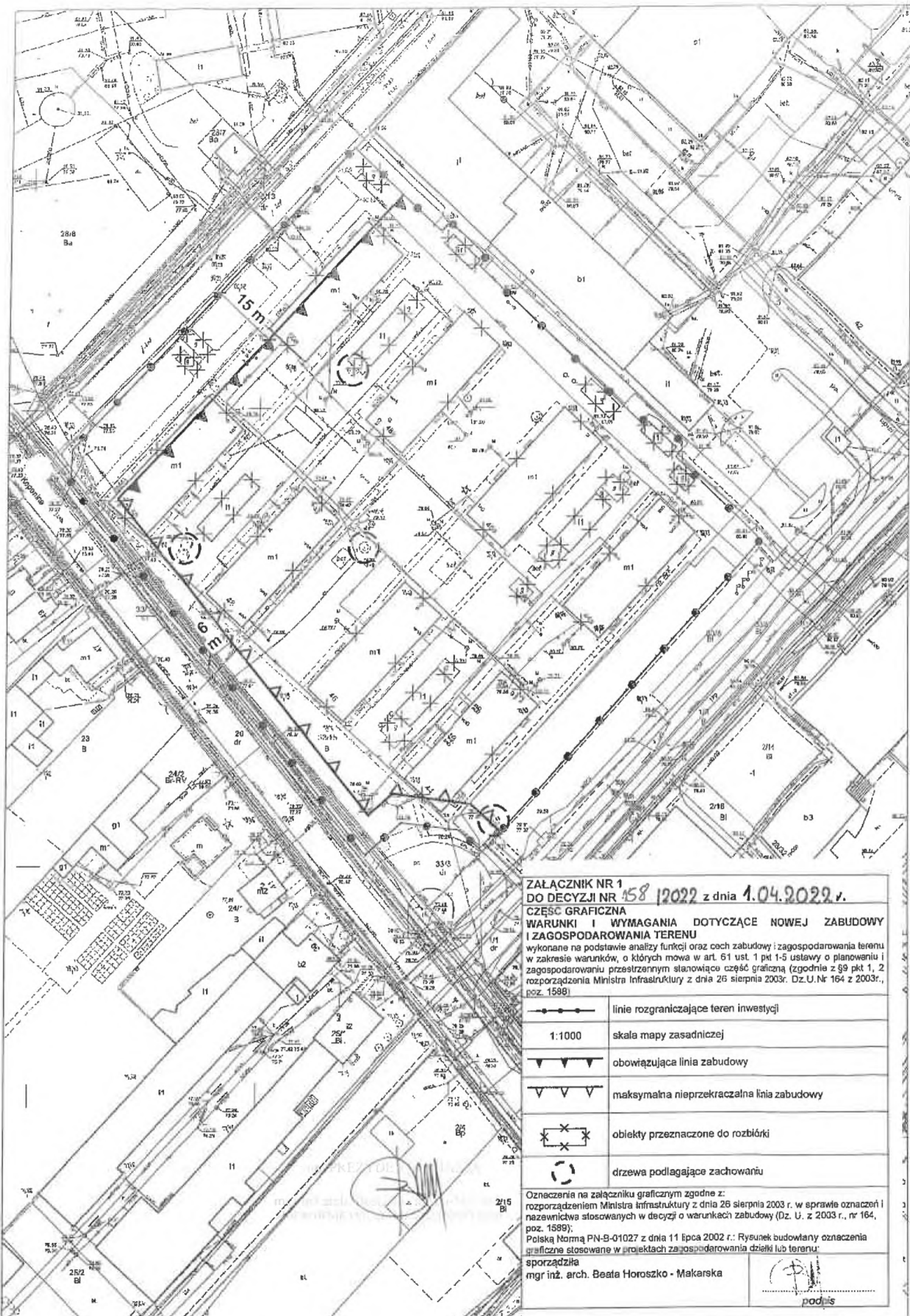
Sprawę prowadzi: Paweł Banaszak, nr tel. 61 878 55 23

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](mailto:ua@um.poznan.pl), strona Wydziału: [www.poznan.pl/wuia](http://www.poznan.pl/wuia)

Sekretariat tel.: +48 61 878 55 24, fax: +48 61 878 55 28, [www.poznan.pl](http://www.poznan.pl)





**ZALĄCZNIK NR 1**  
**DO DECYZJI NR 158/2022 z dnia 1.04.2022 r.**

**CZĘŚĆ GRAFICZNA**  
**WARUNKI I WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY**  
**I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

wykonane na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącej część graniczną (zgodnie z §9 pkt 1, 2  
rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. Dz.U. Nr 164 z 2003r.,  
poz. 1598)

	linie rozgraniczające teren inwestycji
	1:1000 skala mapy zasadniczej
	obowiązująca linia zabudowy
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	obiekty przeznaczone do rozbiórki
	drzewa podlegające zachowaniu

Oznaczenia na załączniku graficznym zgodne z:  
rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i  
nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., nr 164,  
poz. 1598);  
Polską Normą PN-9-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.: Rysunek budowlany oznaczenia  
graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu;  
sporządziła  
mgr inż. arch. Beata Horoszek - Makarska

podpis



Poznań, dnia r.

**WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2****DO DECYZJI NR 158/2022 z dnia 1.04.2022r.****CZĘŚĆ TEKSTOWA****WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA**

**TERENU** sporządzonej zgodnie z rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dotyczy wniosku z dnia 31.08.2021 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą na dz. nr 33/15, ark. 18, obręb Górczyn położonej w Poznaniu przy ul. Kopanina.

**Zakres i parametry planowanej inwestycji**

Budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i niezbędną infrastrukturą

- linia zabudowy – w odległości 10 -14 m od ul. Kopanina i ok. 15 m od dz. 33/13
- powierzchnia zabudowy – 690 m<sup>2</sup>, 1020 m<sup>2</sup> i 1020 m<sup>2</sup>, co stanowi 21,1% powierzchni terenu (12929 m<sup>2</sup>)
- szerokość elewacji – 52 m, 40 m, 40 m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 16,7 m
- wysokość najwyższego punktu dachu – 16,7 m
- dach płaski

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU****W ZAKRESIE WYMAGAŃ art. 61 ust.1 pkt 1****dot. funkcji**

Na działkach sąsiednich występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą gospodarczo – garażową, usługową oraz przemysłową. Obecnie na wnioskowanym terenie istnieje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Inwestycja nie zmienia istniejącej funkcji.

**dot. linii zabudowy**

Linia zabudowy w analizowanym obszarze nie jest uporządkowana. Wzdłuż ul. Kopanina, po przeciwnej stronie wnioskowanego terenu budynki są usytuowane w odległości ok. 5 m – 7 m od frontowych granic działek, a w dalszym sąsiedztwie od ok. 2 m do ok. 25 m. Budynki znajdujące się w bliskim sąsiedztwie działki są zlokalizowane w odległości ok. 8 m i 12 m. Planowane usytuowanie można wyznaczyć zgodnie z § 4.4, więc inwestycja kontynuuje linie zabudowy.

**dot. wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki**

W obszarze analizowanym średni wskaźnik obliczony dla całej zabudowy wynosi 24% i zawiera się od 2% do 64%. Parametr można wyznaczyć zgodnie z § 5.1, więc inwestycja kontynuuje wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.

**dot. szerokości elewacji frontowej**

Średnia szerokość elewacji frontowej obliczona dla wszystkich budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynosi ok. 18 m, co z 20% tolerancją daje przedział wartości ok. 14,5 m – 21,5 m. Szerokość elewacji budynków kształtują się od 5 m do 128 m. Planowaną wielkość można wyznaczyć zgodnie z § 6.2, więc inwestycja kontynuuje szerokości elewacji frontowych.

**dot. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**

W terenie analizowanym średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 7 m. Wysokości mieszczą się w przedziale od ok. 3 m do ok. 22 m. W bezpośrednim sąsiedztwie parametr ten wynosi ok. 18,5 m i ok. 22 m. Wnioskowany parametr można wyznaczyć zgodnie z § 7.4, więc inwestycja kontynuuje wysokość elewacji.

**dot. geometrii dachu**

W obszarze przeważają dachy płaskie. Nieliczne dachy strome są głównie dwuspadowe w układzie kalenicowym o kacie nachylenia połaci ok. 30° – 40°. Wysokość kalenicy wynosi ok. 7 m – 9 m. Inwestycja kontynuuje geometrie dachów zabudowy sąsiedniej.



**W ZAKRESIE WYMAGAŃ art. 61 ust. 1 pkt. 2-5**

**art. 61 ust. 1 pkt 2**

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej

**art. 61 ust. 1 pkt 3**

projektowane uzbrojenie nie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

**art. 61 ust. 1 pkt 4**

teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych

**art. 61 ust. 1 pkt 5**

decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

**W ZAKRESIE WYMAGAŃ art. 61 ust. 2-5**

nie dotyczy



wyniki analizy przygotowała  
mgr inż. arch. Anetta Offerein

wyniki analizy sporządziła  
mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska

