

obwód 11.02.2019r.

wniosek

Wydział Urbanistyki i Architektury  
Urzędu Miasta Poznania  
PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Wniosek niniejsza stała się ostateczna  
z dniem 01.03.2019r.  
podpis pracownika A. Bandach  
Poznań, dnia 25.03.2019r.

POZnań\*

Numer sprawy: UA-IV-U14.6730.1212.2018

Poznań, dnia 08.02.2019 r.

DECYZJA nr 88 /2019  
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:

Miasta Poznania  
pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

z dnia 30.11.2018 r.

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu ogródków działkowych, przewidzianej do realizacji na działce nr 11, arkusz 1, obręb Piotrowo oraz na części działek nr 2, 4/4, arkusz 7, obręb Głuszyna; położonych w Poznaniu przy ulicy Przy Lotnisku,

zmienionego pismem z dnia 07.01.2019 r.

ustalam

**następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu ogródków działkowych wraz z domem działkowca, ogólnodostępnym sanitariatem, miejscami parkingowymi i infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr 11, arkusz 1, obręb Piotrowo oraz na części działek nr 2, 4/4, arkusz 7, obręb Głuszyna; położonych w Poznaniu przy ulicy Przy Lotnisku.**

**I. Rodzaj inwestycji:** budowa kompleksu ogródków działkowych wraz z domem działkowca, ogólnodostępnym sanitariatem, miejscami parkingowymi i infrastrukturą techniczną

**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 załącznikiem graficznym):**

- a) maksymalna nieprzekraczalna:** ustala się w odległości 6 m od zachodniej granicy działki nr 11 z działką nr 2;



- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:** dla poszczególnych obiektów ustala się powierzchnię zabudowy:
  - a) dla każdej altany - maksymalnie 35 m<sup>2</sup>,
  - b) dla domu działkowca - maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
  - c) dla sanitariatu - maksymalnie 350 m<sup>2</sup>;
- 3) **Szerokość elewacji frontowej:** dla poszczególnych obiektów ustala się:
  - a) dla każdej altany - maksymalnie 7 m,
  - b) dla domu działkowca - maksymalnie 27 m,
  - c) dla sanitariatu - maksymalnie 21 m;
- 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** dla poszczególnych obiektów ustala się wysokość od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dach:
  - a) dla altan - maksymalnie 5 m przy dachach stromych i maksymalnie 4 m przy dachach płaskich,
  - b) dla domu działkowca - maksymalnie 6 m,
  - c) dla sanitariatu - maksymalnie 4,5 m;
- 5) **Geometria dachu:** dla poszczególnych obiektów ustala się:
  - a) dla altan - dachy o nachyleniu do 45 stopni,
  - b) dla domu działkowca i sanitariatu - dachy płaskie o nachyleniu do 12 stopni.

2. **Inne uwarunkowania:**

- 1) **Liczba i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:** na terenie inwestycji należy zapewnić pełne potrzeby parkingowe w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu.
- 2) Inwestycja musi uwzględniać przepisy ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogródkach działkowych.

**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. Łączna powierzchnia parkingu wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie przekracza progów kwalifikujących inwestycję do przedsięwzięcia, dla którego wymagane jest uzyskanie decyzji środowiskowej.
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. Obsługa komunikacyjna**

Zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr ZP.481.1215.1.2018 z dnia 08.01.2019 r. obsługa komunikacyjna działki nr 11, ark. 01, obręb Piotrowo oraz części działek nr 2 i nr 4/4, ark. 07, obręb Głuszyna, na których planowana jest budowa kompleksu ogródków działkowych może odbywać się dwoma nowymi zjazdami z ul. Przy Lotnisku (droga wewnętrzna, będąca w administracji Zarządu Dróg Miejskich). Inwestor jest zobowiązany do uzyskania odrębnej zgody zarządcy drogi (ZDM) na lokalizację dwóch nowych zjazdów z ul. Przy Lotnisku (drogi wewnętrznej, będącej w administracji ZDM). W przypadku zamiaru umocnienia ww. zjazdów w zakresie pasa drogowego ul. Przy Lotnisku, ich projekt drogowy opracowany w oparciu o warunki techniczne wynikające z Rozporządzenia 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) wymaga oddzielnego uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę kompleksu ogródków działkowych.

Równocześnie zaznaczamy, że nie wyrażamy zgody na wykorzystanie wskazanych we wniosku części działek nr 2 i nr 4/4, ark. 07, obręb Głuszyna, które stanowią pas drogowy ul. Przy Lotnisku na miejsca postojowe i stałe obiekty budowlane.

Zniszczenia w czasie realizacji ww. inwestycji niedrogowej nawierzchni utwardzonych ul. Przy Lotnisku 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. 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 sąsiednich jezdni i/lub chodników (w tym ulic, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy) w należyłym stanie technicznym i czystości.

Ponadto Zarząd Dróg Miejskich zaznaczył, że nie wyraża zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach przyległych dróg administrowanych przez ZDM. Obsługa komunikacyjna wszystkich miejsc postojowych projektowanych na terenie planowanego kompleksu ogródków działkowych musi odbywać się z dróg obsługujących zlokalizowanych na terenie objętym wnioskiem, podłączonych do ul. Przy Lotnisku dwoma ww. nowymi zjazdami.

##### **2. Zasilanie w energię elektryczną**

Zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydanymi przez ENEA Operator sp. z o.o. nr 40960/2018/OD5/ZR1 z dnia 08.10.2018 r. - jest wystarczające.

##### **3. Zaopatrzenie w wodę**

Zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet S. A. nr DW/IBM/1285/54627/2018 IBM/80-1/1946/2018 z dnia 12.10.2018 r. - jest wystarczające.

##### **4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych**

Zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet S. A. nr DW/IBM/1285/54627/2018 IBM/80-1/1946/2018 z dnia 12.10.2018 r. - jest wystarczające.

##### **5. Gospodarowanie odpadami**

Zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą nr LVI/1025/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 07.11.2017 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z 2017 r., poz. 7458).

##### **6. Odprowadzanie wód deszczowych**

Na teren własnej nieruchomości. Planowana inwestycja nie przewiduje realizacji urządzeń wodnych wymagających pozwolenia wodnoprawnego.



## 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. Wydział Działalności Gospodarczej i Rolnictwa pismem nr DGR-VI.6332.1.170.2018 z dnia 10.12.2018 r. poinformował, że podtrzymuje swoje uwagi zawarte w piśmie: DGR-VI.6332.1.170.2018 z dnia 23.10.2018 r. Zgodnie w ww. piśmie teren działki jest użytkowany rolniczo zgodnie z - „Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej”. Z uwagi na istniejące na działce uzbrojenie podziemne Inwestor powinien zwrócić się o opinię do **Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu**. Tutejszy Wydział nie ma w swoich materiałach archiwalnych informacji o urządzeniach melioracyjnych (sieci drenarskiej) na tym terenie. Należy odrębnie ustalić czy obszar wymaga wykonania lub przebudowy urządzeń melioracyjnych.
2. Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego Geopoz pismem nr ZG-AGP.5102.578.2018 z dnia 13.12.2018 r. poinformował, że działka nr 11, arkusz 1, obręb Piotrowo oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne klas: IIIb (RIIIb), IVa (RIVa), wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego. Realizacja inwestycji na ww. użytkach rolnych **nie spowoduje wyłączenia gruntów z produkcji**. Działki nr 2 i 4/4 stanowią grunty nie podlegające przepisom ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu pismem nr PO.ZPU.4.521.917.2018.PC z dnia 18.12.2018 r. poinformował, że zgodnie z posiadaną ewidencją urządzeń melioracyjnych, na przedmiotowych działkach brak jest urządzeń melioracyjnych i cieków naturalnych.

## UZASADNIENIE

### Stan faktyczny:

W dniu 30.11.2018 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania wpłynął wniosek Miasta Poznania, w imieniu którego występuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą przy ul. Gronowej 20 w Poznaniu - reprezentowany przez Panią Angelikę Korczyńską, Perspektywa Pracownia Projektowa Sp. z o. o. ul. Zielona 8, 61-851 Poznań; w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu ogródków działkowych, przewidzianej do realizacji na działce nr 11, arkusz 1, obręb Piotrowo oraz na części działek nr 2, 4/4, arkusz 7, obręb Głuszyna; położonych w Poznaniu przy ulicy Przy Lotnisku.



Wnioskodawca planuje budowę kompleksu ogródków działkowych. W ramach inwestycji przewidziano budowę ok. 205 altan ogrodowych o parametrach wynikających z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Planuje się również budowę domu działkowca i ogólnodostępnego sanitariatu. Obydwa budynki będą parterowe, z dachem płaskim o wysokości odpowiednio maks. 6 m i 4,5 m. Powierzchnia zabudowy domu działkowca wyniesie ok. 400 m<sup>2</sup>, a sanitariatu ok. 350 m<sup>2</sup>. Zabudowę zlokalizowano w odległości ok. 6 m od zachodniej granicy działki nr 11. Planowany parking wraz z towarzyszącymi dojazdami nie przekroczy powierzchni 0,5 ha.

Za strony postępowania uznano właścicieli i użytkowników wieczystych działek, graniczących z terenem, na którym przewidziano inwestycję oraz właścicieli wnioskowanego terenu.

Pismem z dnia 03.12.2018 r. Wnioskodawca i strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Na ww. zawiadomienie nie wpłynęły żadne uwagi ani zastrzeżenia stron.

Wobec braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie wizji w terenie, dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania na określonym obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wnioszek.

Biorąc pod uwagę charakter planowanej inwestycji uznano, iż wyznaczony obszar jest wystarczający dla przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy w sąsiedztwie inwestycji, a jego dalsze zwiększenie nie wpłynie na treść rozstrzygnięcia.

W oparciu o analizę urbanistyczną sporządzono projekt decyzji.

Następnie stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, pismem z dnia 17.01.2019 r. strony postępowania zostały zawiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego, z którym mogą się zapoznać oraz wypowiedzieć się odnośnie zebranych materiałów. Pismem z dnia 25.01.2019 r. strona postępowania, Polski Związek Działkowców w Poznaniu wniósł następujące uwagi do przedmiotowej inwestycji:

- 1) Wolne powierzchnie w pasie parkingów winny przylegać do Domu Działkowca i stanowić one będą miejsce odbywania spotkań działkowców, urządzaniu różnego rodzaju imprez plenerowych w ROD.
- 2) Droga do śmietników usytuowanych przy ogólnodostępnym WC winna posiadać nawierzchnię asfaltową. Powyższe podyktowane jest koniecznością przejazdu po niej ciężkich samochodów wywożących nieczystości stałe. Projektowane drogi o innej nawierzchni byłyby ciągle niszczone przez przejazd tych samochodów. W wariantcie mogłaby to być droga składająca się z dwóch pasów. Szerokość tej drogi nie powinna być mniejsza jak 6 m.
- 3) Przy projektowaniu i wykonawstwie wewnętrznej sieci elektrycznej tak usytuować skrzynki przyłączeniowe, aby ich fronty znajdowały się w świetle granicy działki, aby zapewnić dostęp do nich bezpośrednio z alejki ogrodowej, bez konieczności wchodzenia na teren działki (odczyty, awarie).
- 4) Przy projektowaniu i wykonawstwie wewnętrznej sieci wodociągowej tak usytuować skrzynki pomiarowo-kontrolne, aby dostęp do nich był bezpośrednio z alejek, bez konieczności wchodzenia na teren działki (odczyty, awarie).
- 5) Powyższe dotyczy również kanalizacji studzienek przyłączeniowych.
- 6) Z uwagi na brak danych w przedłożonych opracowaniach o szerokości alejek ogrodowych, tak zaprojektować alejki, aby ich szerokość nie była mniejsza jak 4,5 m, tym bardziej, że muszą one pomieścić studzienki wodociągowe i kanalizacyjne oraz zapewnić możliwość dowozu materiałów budowlanych i przejazd pojazdów specjalnych (pogotowia, wozy strażackie).





Zagadnienia poruszone w powyższym piśmie nie są rozpatrywane na etapie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Określenie szczegółowych parametrów zabudowy i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu następuje w projekcie budowlanym (zgodnie z art. 34 ustawy Prawo budowlane), który analizowany jest na etapie postępowania administracyjnego w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę.

#### Stan prawny:

Teren objęty wnioskiem leży na obszarze na którym nie ma żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec braku obowiązującego planu miejscowego, podjęto w toku postępowania czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Przedsięwzięcie obejmujące zmianę zagospodarowania terenu i lokalizacja obiektu budowlanego jest zamierzeniem wymagającym ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W przedmiotowej sprawie przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na określonym obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Obszar analizowany w niniejszej sprawie, wyznaczony zgodnie z obowiązującymi przepisami powyższego rozporządzenia stanowi działka objęta wnioskiem oraz obszar stanowiący urbanistyczną całość w odległości nie mniejszej niż 3-krotna szerokość frontu przedmiotowej działki i nie mniejszej niż 50,0 m. Przyjęto obszar w promieniu ~ 50 m od granic terenu objętego wnioskiem.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że:

- W sąsiedztwie inwestycji dominują tereny niezabudowane oraz tereny ogrodów działkowych. Na południe od terenu inwestycji znajduje się ROD „Głuszynka”, na wschód ROD „Pod Kasztanami”. Na północ od działki nr 11 znajdują się natomiast tereny lotniska wojskowego Poznań Krzesiny (tereny zamknięte). Pozostałą część obszaru analizowanego stanowią tereny użytkowane rolniczo. Planowana inwestycja stanowi bezpośrednie nawiązanie do zespołów rodzinnych ogrodów działkowych „Głuszynka” i „Pod Kasztanami” znajdujących się na południe i wschód od terenu inwestycji.

W zakresie ochrony przed hałasem, tereny ogrodów działkowych traktowane są jako tereny zielone. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, ROD stanowią tereny zielone i podlegają ochronie przewidzianej w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także w przepisach dotyczących przyrody i ochrony środowiska.

Również zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. w załączniku nr 1, tereny ogrodów działkowych znajdują się w grupie terenów zieleni i wód, stąd ich symbol - ZD.

Powyższe uwzględnione zostało również w obowiązującym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zgodnie z którym ogrody działkowe (symbol ZD) stanowiące tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania znalazły się w grupie terenów zieleni (str. 14).

- Linia zabudowy wzdłuż ul. Przy Lotnisku nie jest wykształcona. Sąsiednie altany na działce nr 9/1 i 10/1 znajdują się w różnych odległościach od granicy pasa drogowego najczęściej w odległości ok. 2 m - 3 m od granicy z działką nr 9/2 i 10/2, niektóre z altan znajdują się bezpośrednio przy granicy ogrodu działkowego (przy czym granica ta jest cofnięta o ok. 6 m w stosunku do działki nr 11 objętej niniejszym wnioskiem). Biorąc pod uwagę charakter planowanej inwestycji oraz brak wykształconej linii zabudowy na działkach sąsiednich, odstąpiono od wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy.

Za zasadne uznano od strony ulicy Przy Lotnisku wprowadzenie jedynie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jako przedłużenie granicy działek nr 9/1 i 10/1 stanowiących granicą sąsiedniego ogrodu działkowego „Głuszynka”.

- W obszarze analizowanym występuje jedynie typowa zabudowa ogrodów działkowych o parametrach charakterystycznych dla altan ogrodowych tj. powierzchni maksymalnej ok. 25 m<sup>2</sup>. Powierzchnię zabudowy dla projektowanych obiektów określono w nawiązaniu do parametrów altan i domu działkowca na terenach sąsiednich ogrodów działkowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów wynikających z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.
- Występująca w obszarze analizowanym zabudowa ogrodów działkowych posiada ok. 5 m - 6 m szerokości elewacji frontowej. Wskaźnik ten dla projektowanych obiektów określono w nawiązaniu do parametrów altan i domu działkowca na terenach sąsiednich ogrodów działkowych.
- Istniejące w obszarze analizowanym ogródki działkowe posiadają maksymalną wysokość ok. 4 m - 5 m. Wysokość projektowanych obiektów określono w nawiązaniu do parametrów altan i domu działkowca na terenach sąsiednich ogrodów działkowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów wynikających z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.
- Sąsiadująca z wnioskowanym terenem zabudowa ogrodów działkowych posiada dachy płaskie jak i skośne. Planowana inwestycja stanowi kontynuację geometrii dachów sąsiednich budynków, zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia, w tym obiektów na terenach sąsiednich ogrodów działkowych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia pięciu punktów ww. artykułu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej ustalono, że na sąsiednich działkach występuje zabudowa, pozwalająca na kontynuowanie funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Teren posiada dostęp do drogi publicznej – poprzez drogę wewnętrzną, ul. Przy Lotnisku (będącą w administracji Zarządu Dróg Miejskich).

Teren posiada zabezpieczone uzbrojenie dla zamierzenia budowlanego.

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**Planowana inwestycja spełnia łącznie pięć punktów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W związku z powyższym, 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)

up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska  
p.o. KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI III

(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:

WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
URZĘDU MIASTA POZNANIA

Nie podlega opłacie skarbowej/  
Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie  
art. 7 pkt. .... ustawy z dnia 16 listopada 2006r.  
o opłacie skarbowej

*mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska*  
04  
(imię, nazwisko i stanowisko służbowe pracownika)



**W załączniku:**

1. Ustalenia dla nowej zabudowy – mapa zasadnicza w skali 1:1000
2. Wyniki analizy w formie tekstowej
3. Wyniki analizy w formie graficznej – mapa zasadnicza w skali 1:1000

**Otrzymują:**

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

Projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska

**Sprawę prowadzi:**

Anna Bandach  
tel. 61 878 50 64





<b>CZĘŚĆ TEKSTOWA</b>	
<b>WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b> , sporządzonej zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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	
<b>ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI</b>	<b>NR 2</b>

Dotyczy wniosku Miasta Poznań w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu ogródków działkowych, przewidzianej do realizacji na działce nr 11, ark. 1, obręb Piotrowo oraz na części działek nr 2, 4/4, ark. 7, obręb Głuszyna, położonych przy ul. Przy Lotnisku w Poznaniu.

#### **ZWIĘZŁY OPIS PLANOWANEJ INWESTYCJI**

Inwestycja polega na budowie kompleksu ogródków działkowych. W ramach inwestycji przewidziano budowę ok. 205 altan ogrodowych o parametrach wynikających z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Planuje się również budowę domu działkowca i ogólnodostępnego sanitariatu. Obydwa budynki będą parterowe, z dachem płaskim o wysokości odpowiednio maks. 6 m i 4,5 m. Powierzchnia zabudowy domu działkowca wyniesie ok. 400 m<sup>2</sup>, a sanitariatu ok. 350 m<sup>2</sup>. Zabudowę zlokalizowano w odległości ok. 6 m od zachodniej granicy działki nr 11.

#### **OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ**

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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.) wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Ponieważ szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 10 m, obszar analizowany wyznaczono w promieniu 50 m od granic terenu objętego wnioskiem.

Biorąc pod uwagę charakter planowanej inwestycji uznano, iż wyznaczony obszar jest wystarczający dla przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy w sąsiedztwie inwestycji, a jego dalsze zwiększenie nie wpłynie na treść rozstrzygnięcia.

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O ANALIZĘ FUNKCJI I CECH ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej wykazano możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o następujące przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

##### **1) W zakresie wymagań art. 61 ust 1 pkt 1 wykazano kolejno co następuje:**

- **dot. funkcji**

Planowana inwestycja stanowi bezpośrednie nawiązanie do zespołów rodzinnych ogrodów działkowych „Głuszynka” i Pod Kasztanami” znajdujących się na południe i wschód od terenu inwestycji.

- **dot. obowiązującej linii zabudowy**

Biorąc pod uwagę charakter planowanej inwestycji oraz brak wykształconej linii zabudowy na działkach sąsiednich obowiązującej linii zabudowy nie ustala się. Od strony ulicy Przy Lotnisku wprowadzono jedynie maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy jako przedłużenie granicy działek nr 9/1 i 10/1 stanowiących granicą sąsiedniego ogrodu działkowego „Głuszynka”.

- **dot. wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki**

Powierzchnię zabudowy dla projektowanych obiektów określono w nawiązaniu do parametrów altan i domu działkowca na terenach sąsiednich ogrodów działkowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów wynikających z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

- **dot. szerokości elewacji frontowej**

Szerokość elewacji frontowej dla projektowanych obiektów określono w nawiązaniu do parametrów altan i domu działkowca na terenach sąsiednich ogrodów działkowych.

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

Wysokość projektowanych obiektów określono w nawiązaniu do parametrów altan i domu działkowca na terenach sąsiednich ogrodów działkowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów wynikających z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych..

- **dot. geometrii dachu**

Planowana inwestycja stanowi kontynuację geometrii dachów sąsiednich budynków, zgodnie z §8 ww. rozporządzenia, w tym obiektów na terenach sąsiednich ogrodów działkowych.

## **2) W zakresie wymagań art. 61 ust 1 pkt 2-5 wykazano kolejno co następuje:**

- teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej
- istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**Szczegółowy wykaz nieruchomości wraz z podaniem podstawowych wskaźników zabudowy, na podstawie których zapadło rozstrzygnięcie, wykazano w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej integralną część akt sprawy.**

**Sposób rozstrzygnięcia szczegółowo zostanie wyjaśniony w treści projektu decyzji i decyzji.**

Wyniki analizy przygotowała: mgr inż. arch. Hanna Twardowska

Wyniki analizy sporządziła: mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska



URZĄD MIASTA POZNANIA  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI

nr ..... 88/2019 .....  
z dnia 08.02.2019. 64

up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska  
p.o. KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI III