

Poznań, 20.10.2017 r.

Numer sprawy: UA-III-U08.6733.248.2017

**DECYZJA nr 257 /2017**  
**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

**Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu**  
**ul. Kochanowskiego 2a**  
**60-844 Poznań,**

z dnia 22.08.2017 r.

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji określonej przez inwestora jako: *"budowa budynku na potrzeby Policyjnej Izby Dziecka wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą"*, przewidzianej do realizacji na dz. 3/10, ark. 08, oraz dz. 27/22, ark. 07, obręb Łazarz w Poznaniu przy ul. A. Szylinga 2;

**ustalam**

następującą lokalizację dla inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na  
**budowie budynku Policyjnej Izby Dziecka**, przewidzianej do realizacji  
na dz. 3/10, ark. 08, oraz dz. 27/22, ark. 07, obręb Łazarz  
w Poznaniu przy **ul. A. Szylinga 2.**

**I. Rodzaj inwestycji**

Budowa budynku Policyjnej Izby Dziecka.

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

1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:

- 1) **Linia zabudowy:** ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 2 m od frontowej granicy terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji). Istnieje możliwość sytuowania budynku stycznego jednym narożnikiem do obowiązującej linii zabudowy;
- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:** dla nowego budynku ustala się maks. 700 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
- 3) **Szerokość elewacji frontowej:** ustala się maks. 60 m;
- 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** ustala się maks. 5,5 m;

5) **Geometria dachu:** ustala się dach płaski o spadku do 12°.

2. Inne uwarunkowania:

- 1) **Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:** pełne potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć na terenie inwestycji w ilości min. 0,8 miejsca parkingowego na każdych 10 zatrudnionych.

**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;
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.

W piśmie nr MKZ-X.6733.5.13.2017.Z z dnia 14.09.2017 r. określił następujące wskazania konserwatorskie:

- budynek dawnej wartowni stanowi integralny element zabytkowego zespołu koszarów wojskowych i podlega ochronie konserwatorskiej jako integralny element zespołów urbanistyczno-architektonicznych kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania, wpisanych do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6 października 1982 r.;
- z uwagi na wtórne przekształcenia, ze stanowiska konserwatorskiego dopuszcza się rozbiórkę przedmiotowego budynku;
- na usunięcie ww. budynku należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie, dołączając do wniosku inwentaryzację pomiarowo - rysunkową i fotograficzną obiektu przeznaczonego do rozbiórki;
- dopuszcza się budowę nowoprojektowanego budynku przy ul. Marcelińskiej o maksymalnej wysokości 1 kondygnacji naziemnej, nie przewyższającej znajdującego się w sąsiedztwie budynku dawnej Łaźni i pralni;
- w nowoprojektowanym budynku dopuszcza się zarówno dach płaski, jak i dwu- lub czterospadowy;
- kondygnacja techniczna nowego budynku musi mieścić się w obrębie projektowanej bryły
- planowana nowa zabudowa przedmiotowego terenu musi nawiązywać do charakteru zabudowy wojskowej, być dostosowana gabarytami oraz formą architektoniczną do istniejącej zabytkowej i harmonijnie się w nią wpisywać;
- projektując zagospodarowanie terenu wokół budynku należy uwzględnić zachowanie historycznej nawierzchni z kamiennej kostki brukowej;
- na terenie planowanej inwestycji nie występują znane dotychczas stanowiska archeologiczne, jednakże w razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy, zgodnie z art. 32, 33 Ustawy o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami, zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologiczne w Poznaniu, Muzeum Archeologiczne, ul. Wodna 27, Poznań;



- na wszelkie prace mające wpływ na wygląd zewnętrzny budynku należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie, jeszcze przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę w Wydziale Urbanistyki i Architektury.
- Miejski Konserwator Zabytków uzgodnił postanowieniem nr 214/2017 z dnia 11.10.2017 r. projekt decyzji o warunkach zabudowy.

#### **IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

##### **1. Obsługa komunikacyjna**

zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr ZP.481.924.1.2017 z dnia 15.09.2017 r.

- obsługa komunikacyjna działki nr 27/22, ark.07, obręb Łazarz oraz części działki nr 3/10, ark.08, obręb Łazarz, na których planowana jest budowa budynku na potrzeby Policijnej Izby Dziecka winna odbywać się na dotychczasowych zasadach, tzn. jednym istniejącym zjazdem z ul. Marcelińskiej (droga publiczna).
- Równocześnie zaznaczamy, że zniszczenia w czasie realizacji ww. inwestycji niedrogowej nawierzchni utwardzonych ul. Marcelińskiej oraz innych dróg, którymi będzie prowadzona obsługa placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy przed oddaniem budynku do użytkowania. Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich - Wydziałem Budowy i Utrzymania Dróg. Ponadto zaznaczamy, że 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 należyтым stanie technicznym i czystości.
- Ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zostaną określone w decyzji o warunkach zabudowy. Równocześnie już teraz zaznaczamy, że nie wyrażamy zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach przyległych dróg administrowanych przez ZDM.

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

Z istniejących przyłączy – jest wystarczające;

##### **3. Zaopatrzenie w wodę**

Z istniejących przyłączy – jest wystarczające;

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

Do istniejącej sieci – jest wystarczające;

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

zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą nr L/780/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 21.05.2013 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 3931).

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

Do istniejącej sieci – jest wystarczające;

##### **7. Sposób ogrzewania**

zgodnie z opinią Veolia Energia Poznań S.A. nr DR/RW/WR/PC\_MW-1324/2017 z dnia 8.09.2017 r. - uzbrojenie terenu w sieć ciepłą jest wystarczające.

#### **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. Linie rozgraniczające teren inwestycji

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## VIII. Inne warunki

Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych, z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać w projekcie budowlanym, w uzgodnieniu z gestorami sieci.

## UZASADNIENIE

### Stan faktyczny

W dniu 22.08.2017 r. wpłynął wniosek Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji określonej przez inwestora jako: *"budowa budynku na potrzeby Policyjnej Izby Dziecka wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą"*, przewidzianej do realizacji na dz. 3/10, ark. 08, oraz dz. 27/22, ark. 07, obręb Łazarz w Poznaniu przy ul. A. Szylinga 2.

Inwestycja przewidziana jest na terenie o powierzchni 11 043 m<sup>2</sup> usytuowanym w głębi kwartału między ul. Bukowską, ul. Szylinga, ul. Marcelesińską i ul. Polną. Większość terenu sąsiedniego stanowią tereny zamknięte (należące do Wojska i Policji). Ponadto od strony ul. Bukowskiej znajdują się pojedyncze budynki mieszkalne wielorodzinne. Inwestycja obejmuje budowę budynku Policyjnej Izby Dziecka. Obiekt zaprojektowano w południowej części terenu, w odległości ok. 4 m od frontowej granicy działki ewid. nr 3/10. Budynek będzie miał jedną kondygnację nadziemną, wysokość elewacji frontowej 5,20 m i przekryty będzie dachem płaskim. Szerokość elewacji frontowej wyniesie ok. 56 m. Powierzchnię zabudowy określono na 640 m<sup>2</sup>, co stanowi 7% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Dla takiego zakresu wniosku przeprowadzono postępowanie w sprawie.

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

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego tut. organ wystąpił o zajęcie stanowiska do właściwych w przedmiotowej sprawie jednostek tj.: Zarządu Dróg Miejskich oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W dniu 12.09.2017 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. Przeprowadzona analiza potwierdziła zgodność zamierzenia z przepisami odrębnymi.

Na podstawie zebranych materiałów sporządzono projekt decyzji, który został przesłany do uzgodnienia do Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Do dnia wydania decyzji strony nie informowały o zmianie 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. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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.

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 1997r. 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) (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 1997r. 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, państwowych szkół wyższych, 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 2011r. (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".

Zatem objęte wnioskiem przedsięwzięcie będące placówką organów władzy 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy, organ administracji publicznej przeprowadził 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.

Przeprowadzona analiza wykazała między innymi, co następuje:

- Inwestycja jest sytuowana na terenie, dla którego nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Wnioskowane działki są własnością Skarbu Państwa (z ustanowionym trwałym zarządem na rzecz wnioskodawcy);
- Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej;
- Inwestycja jest przewidziana na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów jako "Bi".

Przeprowadzona analiza wniosku oraz analiza urbanistyczna terenu (na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), mająca na celu, zgodnie z treścią art. 54 ww. ustawy, ustalenie m.in. warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, jak również w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wykazała że planowana inwestycja



ze względu na jej charakter i lokalizację nie stworzy negatywnych skutków przestrzennych i stworzy nowe, lepsze warunki do funkcjonowania Policyjnej Izby Dziecka.

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 Zarządem Dróg Miejskich - pismo nr ZP.481.1144.1.2016 z dnia 28.12.2016 r.
- z Miejskim Konserwatorem Zabytków – postanowieniem nr 214/2017 z dnia 11.10.2017 r.

zgodnie z art. 53 ust 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymienionej na wstępie.

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.



(pieczęć okrągła)

mgr inż. arch. Katarzyna Podlewska  
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, obliguje 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.

**Załączniki:**

1. Mapa zasadnicza

**Do wiadomości:**

1. Wydział Wspierania Jednostek Pomocniczych Miasta  
Dla rady osiedla św. Łazarz  
ul.Libelta 16/20  
61-706 Poznań
2. Zarząd Dróg Miejskich  
Wilczak 16  
61-623 Poznań
3. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków  
w miejscu

**Decyzję sporządziła:**

mgr inż. arch. Katarzyna Podlewska  
WP - 0754

**Sprawę prowadzi:**

Agnieszka Rachelska  
specjalista  
nr tel. 61 878 55 17

**WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
URZĘDU MIASTA POZNANIA**

**Nie podlega opłacie skarbowej/  
Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie  
art.7 pkt. 2... ustawy z dnia 16 listopada 2006r.  
o opłacie skarbowej**

*Agnieszka Rachelska spec*  
**(imię,nazwisko i stanowisko służbowe pracownika)**

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY  
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

1009 10th Ave. New York, N.Y. 10018  
Open daily 10:00 a.m. to 5:00 p.m.  
Closed on Sundays and holidays

Gifts of books and other materials  
are gratefully accepted