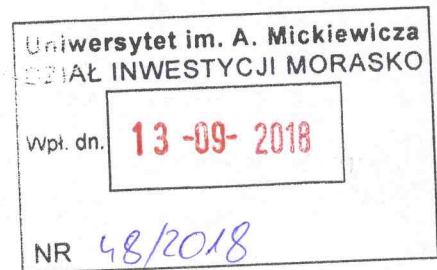


Samorządowe Kolegium Odwoławcze  
w Poznaniu  
al. Niepodległości 18  
61-713 Poznań

Nr sprawy: SKO.GP.4000.273.2018

Poznań, dnia 06.09.2018r



## DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w składzie:

Przewodniczący: Andrzej Funka ( spr. )  
Członkowie: Alina Kaczmarek  
Józef Gołaszewski

po rozpoznaniu w dniu 06 września 2018r. na posiedzeniu niejawnym sprawy z odwołania

**Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza  
ul. Wieniawskiego 1  
61-712 Poznań**

od decyzji **Prezydenta Miasta Poznania nr 26/2018 z dnia 01.02.2018r**

w przedmiocie **ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy: domu studenckiego uzupełnionego o funkcje usługowe, przedszkole, handel, siłownia wraz z wewnętrzną komunikacją, parkingami i infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach o oznaczeniu geodezyjnym : dz.277, dz.278/1, dz.278/4, dz.278/3, arkusz mapy 28, obręb Morasko, położonych w Poznaniu przy ul. Umultowskiej**

*Działając na podstawie :*

-art.1 i 2 ustawy z dnia 12.10.1994r o samorządowych kolegiach odwoławczych (j.t. Dz.U.2018.570.),

- art.138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14.06.1960r – kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U.2017.1257)

art.50 ust.1, art.51 ust.1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. 2017.1073)

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 (Dz.U.Nr 164 z 2003r, poz.1558)

1. uchyła zaskarżoną decyzję w części dotyczącej warunków obsługi komunikacyjnej i ustala nowe warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla przedmiotowej inwestycji,
2. w pozostałym zakresie utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Poznania nr 26/2018 z dnia 1.02.2018r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy domu studenckiego uzupełnionego o funkcje usługowe, przedszkole, handel, siłownia wraz z wewnętrzną komunikacją, parkingami i infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach o oznaczeniu geodezyjnym : dz.277, dz.278/1, dz.278/4 oraz dz.278/3, arkusz mapy 28, obręb Morasko, położonych w Poznaniu przy ul. Umultowskiej

Józef Gołaszewski

Andrzej Funka

Alina Kaczmarek

#### Ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji:

##### **I. Rodzaj inwestycji**

budowa domu studenckiego uzupełnionego o funkcje usługowe, przedszkole, handel, siłownia wraz z wewnętrzną komunikacją, parkingami i infrastrukturą techniczną,  
na działkach o oznaczeniu geodezyjnym: dz.277, dz.278/1, dz.278/4, dz.278/3, arkusz mapy 28, obręb Morasko, położonych w Poznaniu przy ul. Umultowskiej

##### **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

###### **a/ warunków i wymagań 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.przeznaczenie terenu :**

inwestycje celu publicznego – szkolnictwa wyższego, w tym zabudowania kampusu

###### **2.wymagania dotyczące zabudowy objętej wnioskiem :**

- \* obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym 32m od północno-zachodniego narożnika terenu objętego wnioskiem;
- \* budynek winien być styczny minimum w jednym punkcie z obowiązującą linią zabudowy,



- \* obowiązująca linia zabudowy winna stanowić kontynuację linii zabudowy wyznaczonej przez budynek przy ul. Umultowskiej 89b,
- \* maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym 35,0m - 37,0m od południowej granicy terenu objętego wnioskiem; 20,0m – 43,0m od wschodniej granicy terenu objętego wnioskiem,
- \* pozostałe odległości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- \* max. wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu – 3100,0m<sup>2</sup>,
- \* max. szerokość elewacji frontowej – 67,0 m,
- \* rodzaj dachu – płaski,
- \* wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie do 5 kondygnacji nadziemnych, o wysokości maksymalnie 18,0m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu,
- \* Inne uwarunkowania:  
ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:  
pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działek inwestora (UAM), przy czym na terenie działek objętych wnioskiem należy zapewnić minimum 72 miejsca parkingowe, zgodnie z wnioskiem),
- \* powierzchnia dróg wewnętrznych i komunikacji – do 4400,0m<sup>2</sup>, powierzchnia chodników i placów, dziedzińców – do 2400,0m<sup>2</sup>,
- \* wymagana jest wysoka jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych oraz materiałów do realizacji obiektów,
- \* powyższe wskazania mają charakter ogólny, określają przez wyznaczenie linii zabudowy teren pod możliwą zabudowę, maksymalne szerokości elewacji i wysokości projektowanego budynku.

#### **b/ ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**

- \* Przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – planowany parking wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie może przekroczyć powierzchni 0,5ha,
- \* 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,
- \* Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach - nie dotyczy,
- \* 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 pkt2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy,
- \* Na terenie rozpatrywanej działki nie występują elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury wymagające ochrony,
- \* W przypadku kolizji zabudowy z ewentualnie istniejącą siecią drenarską

projekt przebudowy tej sieci należy uzgodnić z Poznańskim Związkiem Spółek Wodnych w Poznaniu, ul. Słowackiego 13, przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

**c/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- \* zasilanie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza,
- \* zaopatrzenie w wodę – z projektowanej sieci wodociągowej, dla której niezbędne będzie przeprowadzenie odrębnego postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- \* odprowadzenie ścieków – do istniejącej na terenie sieci sanitarnej,
- \* odprowadzenie ścieków deszczowych – na terenie działek UAM,
- \* 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 21.05.2013r (Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z 2013r, poz.3931),
- \* obsługa komunikacyjna – winna odbywać się poprzez planowaną do realizacji na terenie objętym wnioskiem komunikację wewnętrzną, włączoną do sieci dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenie UAM (Wnioskodawcy) – nie objętych wnioskiem i nie będących w administracji ZDM, a dalej włączonych istniejącym zjazdem do układu dróg publicznych, poprzez drogę bez nazwy do ul. Umultowskiej. W/w drogi wewnętrzne nie są planowane do przejęcia w administrację ZDM, a zjazdy z tych dróg nie podlegają uzgodnieniu z ZDM,
- \* w przypadku zniszczenia, w czasie budowy planowanej inwestycji nawierzchni jezdni/chodnika dróg, którymi będzie prowadzona obsługa placu budowy, muszą być one odtworzone w całości kosztem i staraniem Inwestora (UAM) przed oddaniem inwestycji do użytkowania,
- \* zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z zarządcą/właścicielem dróg. Ponadto Inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres trwania prac budowlanych, związanych z realizacją w/w inwestycji nawierzchni dróg publicznych – jezdni i/lub chodników - ulic którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy w należytym stanie technicznym i czystości,
- \* w celu udokumentowania stanu technicznego nawierzchni dróg publicznych – ulic zlokalizowanych w sąsiedztwie projektowanej inwestycji należy powiadomić zarządcę/właściciela tych dróg o planowanym rozpoczęciu robót budowlanych

**d/ wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- \* Projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art.5 ust.1 ustawy z dnia 7.lipca 1994r. – Prawo Budowlane  
Zgodnie z art.63 ust.1,2,4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- \* w odniesieniu do tego samego terenu decyzję 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 prawem zabudowy,



- \* 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- \* niniejsza decyzja nie umożliwia, 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.

## UZASADNIENIE

### Stan faktyczny:

W dniu 30.11.2017r Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu ul. Wieniawskiego 1, 61-712 Poznań złożył wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie domu studenckiego uzupełnionego o funkcje usługowe, przedszkole, handel, siłownia wraz z wewnętrzną komunikacją, parkingami i infrastrukturą techniczną, na działkach o oznaczeniu geodezyjnym : dz.277, 278/1, 278/4,278/3, arkusz mapy 28, obręb Morasko, położonych w Poznaniu przy ul. Umultowskiej.

Wniosek został uzupełniony pod względem formalnym dnia 11.12.2017r.

- 1) dnia 13.12.2017r wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji celu publicznego – w/w inwestycji zawiadamiając o tym strony pisemnie oraz obwieszczeniem zamieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Poznania
- 2) Prezydent Miasta Poznania dnia 01.02. 2018r. wydał decyzję nr 26/2018 o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w zakresie określonym we wniosku
- 3) Od w/w decyzji Prezydenta odwołał się UAM podważając ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej

### **Po rozpoznaniu sprawy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu stwierdza co następuje:**

Z akt sprawy wynika, że teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze, na którym nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie żądanej lokalizacji inwestycji celu publicznego było możliwe, gdyż planowane zamierzenie spełniało następujące warunki:

- 1 co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2 teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3 Istniejące lub projektowane lub zagwarantowane umową uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4 teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą pozyskaną przy sporzą-

dzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy, o której mowa w art.88 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.,

5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone w drodze 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( Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz.1588). Rozporządzenie to określa wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

W toku postępowania przed organem I i II instancji została przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek.

W oparciu o zebrany materiał dowodowy należy stwierdzić, że teren inwestycji znajduje się w obszarze objętym analizą urbanistyczną, na którym występuje zabudowa budynkami dydaktycznymi Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu oraz uzupełniająco są to tereny zieleni otwartej

W Rozporządzeniu 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, ustalono w szczególności, że:

*§ 4. 1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.*

*§ 4.2. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

*§ 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.*

*§ 5.2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

*§ 6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%*

*§ 6. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

Organ I instancji przeprowadził analizę, jednak jej wyniki zostały zinterpretowane nieprawidłowo.



Organ nakładając na UAM zobowiązanie określone w pkt IV.1 decyzji nr 26/2018 z dnia 01.02.2018r., dotyczące budowy drogi dopuścił się rażącego naruszenia przepisów art.7, art.77 i art.80 k.p.a.

Z akt sprawy wynika bezspornie, że opinia ZDM, na którą w treści decyzji powołuje się organ wpłynęła do organu dnia 05.02.2018r, to jest po wydaniu decyzji datowanej na dzień 01.02.2018r.

**Organ w toku postępowania nie wyjaśnił dlaczego, pomimo istniejącego już powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego Kampusu Morasko , w tym planowanej inwestycji celu publicznego, z zewnętrznym układem dróg publicznych, domaga się budowy kolejnej drogi ani nie uzyskał zgody UAM na zmianę treści wniosku w tym zakresie.**

Budowa dróg gminnych stanowi zadania własne gminy.

Zobowiązanie do podjęcia przez UAM inwestycji drogowej na nieruchomości stanowiącej własność miasta z nieodpłatnym przeniesieniem nakładów na właściciela drogi stanowi naruszenie przepisów ustawy o finansach publicznych i dyscypliny finansów publicznych.

Zarówno działka nr 270, jak i ulica Nad Różanym Potokiem nie są objęte wnioskiem w tej sprawie, zatem nie można dla terenów poza wskazanymi we wniosku, nakładać jakichkolwiek obowiązków czy kształtować praw do tych terenów.

Zobowiązanie to stanowi również naruszenie art. 52.3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , zgodnie z którym: *nie można uzależnić wydania decyzji lokalizacyjnej od zobowiązania wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków* ( wyrok WSA w Krakowie z 14.04.2014r. w sprawie II SA/Kr 1562/09).

Organ określając w decyzji lokalizacyjnej, w drodze postępowania administracyjnego istotne warunki budowy drogi publicznej, w tym jej finansowanie, błędnie zastosował przepis art16. Ustawy o drogach publicznych.

Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg winna określać umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej, na drodze postępowania cywilnego – w oparciu o k.p.c. a nie postępowania administracyjnego – w oparciu o k.p.a.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji rozstrzyga zagadnienie dostępu do drogi publicznej, który został zdefiniowany w obowiązującej ustawie o drogach publicznych:

( art. 4 pkt 24 ustawy ) dostępność drogi – *cechę charakteryzującą gęstość połączeń danej drogi z innymi drogami przez skrzyżowania dróg oraz zakres dostępu do drogi przez zjazdy.*

W decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego należało wyłącznie określić połączenie dróg obsługujących teren inwestycji , w tym wypadku wewnętrznych, z drogą publiczną poprzez wskazanie miejsca zjazdu,

( art.4 pkt 8 ustawy ) zjazd – *połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

W dotychczasowym programie urbanistycznym tego obszaru były już zrealizowane analizy obsługi komunikacyjnej, przedstawiane w pierwotnych założeniach przedkładanych organom w latach poprzednich, gdy uczelnia występowała o pozwolenia na budowę kolejnych elementów zabudowy i zagospodarowania Kampusu Morasko:

\* decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 1227/2012 z dnia 14.06.2012r – pozwolenie na budowę Wydziału Historycznego,



- \* decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 2982/2008 z dnia 15.12.2008r – pozwolenie na budowę WCZT
- \* decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 300/07 z dnia 27.09.2007r oraz z dnia 07.10.2008 w sprawie ustalenia lokalizacji celu publicznego dla budynków WCZT
- \* decyzje Prezydenta Miasta Poznania zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwolenie na budowę obiektów Kampusu Morasko :
  - \* nr 2107/2001 z dnia 27.07.2001r
  - \* nr 3255/2002 z dnia 03.10.2002r
  - \* nr 2996/2007 z dnia 16.11.2007r
  - \* nr 25/2011 z dnia 18.02.2011r

Projektanci koncepcji przedmiotowej inwestycji, stanowiącej załącznik do wniosku, zawarli w niej program komunikacyjny jako układ zamknięty wewnątrz kampusu, Przewidywanymi użytkownikami akademika, będą właśnie studenci i wykładowcy zespołu Uczelni - Kampusu Morasko. Ponadto należy wskazać, że planowana inwestycja, zgodnie z wnioskiem o ustalenie lokalizacji celu publicznego, obejmuje zaledwie 72 miejsca postojowe. Ruch pojazdów określony we wniosku odbywać się będzie generalnie wewnątrz kampusu, bilansuje się łącznie z istniejącymi już miejscami postojowymi pojazdów uwzględnionych już przy realizacji wcześniejszych obiektów UAM znajdujących się na tym terenie.

Jedynie ustawa może wprowadzać ograniczenia w wykonywaniu prawa własności, co zagwarantowano obywatelom w art 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

*Art. 64.*

- 1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.*
- 2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.*
- 3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.*

Zatem w zakresie obsługi komunikacyjnej decyzję Prezydenta Miasta Poznania nr 26/2018 z dnia 01.02.2018r o ustaleniu lokalizacji planowanej inwestycji celu publicznego należy uznać za rażące naruszenie przepisów obowiązujących ustaw .

Wobec przytoczonych dowodów, tak przyjęte w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego stanowi naruszenie art. 32 ustawy - Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej ( Dz.U. z 1997r. Nr 78 poz. 483 )

- 1. Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.*
- 2. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny*

oraz art. 8 k.p.a. – ( t.j.Dz.U.2017.1257 ):

*Organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej.*

Oznacza to, że organy administracji państwowej obowiązane są prowadzić postępowanie w taki sposób, aby pogłębić zaufanie obywateli do organów Państwa



Organ I Instancji wydając decyzję obciążoną wadą prawną podważa to zaufanie.

Celem decyzji o warunkach zabudowy, podobnie jak i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jest wytyczenie podstawowych, ogólnych kierunków inwestycji budowlanej, której uszczegółowienie następuje na etapie zatwierdzania projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę. (wyrok z dnia 18 marca 2008r NSA w Warszawie sygn. akt II OSK 251/07 LEX nr 504825).

Pod pojęciem przepisów odrębnych należy rozumieć zarówno przepisy innych ustaw jak i przepisy u. o p.z.p. o ile nakładają one w sposób wyraźny jakieś ograniczenia. Pod pojęciem przepisów odrębnych do ustawy należy wyłącznie rozumieć przepisy innych ustaw, a nie aktów podstawowych, t.j. rozporządzeń wykonawczych do ustawy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 08 lipca 2011r. II OSK 1122/10 ( LEX nr 1083536)

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.

Z faktu ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wynika automatycznie fakt otrzymania przez inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzja o warunkach zabudowy, podobnie jak i decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzja o pozwoleniu na budowę dotyczą innych etapów postępowania inwestycyjnego i odnoszą się do innych kwestii związanych z realizacją inwestycji.

Zatem kwestie związane z technicznymi warunkami definiującymi sposób realizacji planowanej inwestycji nie są przedmiotem oceny w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy.

Z dokumentów wynika, że zostały spełnione warunki z art. 52 - art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowane zamierzenie posiada:

- \* zrealizowane w sąsiedztwie obiekty Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, które pozwalały na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu
- \* dostęp do drogi publicznej,
- \* istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- \* oraz w zakresie w/w ustawy tj. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
- \* decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 138 § 1pkt 2 k.p.a. organ odwoławczy wydaje decyzję, w której uchyla zaskarżoną decyzję w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy bądź uchylając tę decyzję - umarza postępowanie pierwszej instancji. Decyzja o takim charakterze jest decyzją merytoryczno-reformacyjną, która ograniczona jest łącznym zaistnieniem dwóch warunków.

Po pierwsze, organ odwoławczy musi zakwestionować rozstrzygnięcie organu I instancji. Jak już wyżej podkreślono, w istocie oznacza to, że rozstrzygnięcie merytoryczne organu odwoławczego jest odmienne od rozstrzygnięcia organu I instancji.

Drugi natomiast wymóg sprowadza się do braku wątpliwości organu odwoławczego co do stanu faktycznego sprawy, konsekwencją którego jest ustalenie, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia dodatkowego postępowania w celu uzupełnienia materiału dowodowego w myśl art. 136 k.p.a. (wyr. NSA z dnia 28 grudnia 1995 r., SA/Wr 2569/95, niepubl.; wyr. NSA z dnia 8 stycznia 1996 r., SA/Wr 1068/95, niepubl.; wyr. NSA z dnia 26 lipca 2001 r., II SA/Gd 814/99, niepubl.).

Jeżeli potrzeba taka istnieje, organ przeprowadza dodatkowe postępowanie uzupełniające, a następnie wydaje decyzję reformacyjną.

W niniejszym postępowaniu zostały spełnione oba warunki. Zgromadzony bowiem w sprawie materiał dowodowy, spełniał warunki ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego. Analiza została sporządzona przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia zawodowe, która dokonała analizy działki objętej wnioskiem oraz w sposób prawidłowy ustaliła obszar analizowany.

Jak wynika z akt powyższej sprawy przeprowadzona w toku postępowania analiza stanu faktycznego i prawnego zagospodarowania terenu pozwalała na ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla wnioskowanej inwestycji. Warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla wnioskowanej inwestycji ustalono po przeprowadzeniu analizy funkcji i cech zagospodarowania terenu, w oparciu o zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz 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.

Wszelkie ograniczenia wolności zabudowy muszą mieć wyraźną podstawę prawną i mieścić się w jego granicach.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

Józef Gołaszewski

Andrzej Funka

Alina Kaczmarek

**POUCZENIE:**

1. Strona niezadowolona z niniejszej decyzji może w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu. Skargę wnosi się za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu.
2. Wymagania co do treści skargi określone zostały w art. 57 i art. 46 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.
3. Wpis od skargi ma charakter stały i wynosi 500 zł.
4. Strona może ubiegać się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie prawa pomocy (art. 239 do art. 262 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed



sądami administracyjnymi). Wzór wniosku o przyznanie prawa pomocy osobie fizycznej lub osobie prawnej dostępny jest pod adresem:

[https://www.wsa.poznan.pl/sad/21/Wzor wniosku o przyznanie prawa pomocy.](https://www.wsa.poznan.pl/sad/21/Wzor%20wniosku%20o%20przyznanie%20prawa%20pomocy)

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Poznania
2. Strony postępowania-wg rozdzielnika
3. a/a

Załączniki:

- 1 analiza urbanistyczna
- 2 wyniki analizy urbanistycznej
- 3 załącznik graficzny w postaci mapy

Projekt decyzji

Mgr inż. architekt Małgorzata Matusiewicz upr. bud nr 132/PW/93, WOIA RP – WP-0132

Analiza urbanistyczna, wyniki analizy urbanistycznej, załącznik graficzny – w aktach sprawy

  
MAŁGORZATA MATUSIEWICZ  
mgr inż. architekt  
Upr. Projektowe w specj. Architektonicznej  
Nr 132/PW/93 WOIA-WP-0132  
61-064 Poznań, os. Przemysława 15a/7  
tel. 501620903  
e-mail: matusiewiczgosia@gmail.com

**URZĄD MIASTA POZNANIA  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**

Załącznik do decyzji  
SKA.CRP.4000.273.2018  
z 06.09.2018

Poznań, dnia 19.12.2017r.

Numer sprawy: UA-I-U02.6733.349.2017

**ANALIZA FUNKCJI I CECH ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

**dotyczy: wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie domu studenckiego, uzupełnionego o funkcje usługowe, z wewnętrzną komunikacją, parkingami i infrastrukturą techniczną, na terenie dz. nr 277, 278/1, 278/4 i 278/3, ark. 28, obr. Morasko, poł. przy ul. Umultowskiej w Poznaniu.**

**I. Podstawy analizy:**

1. wniosek z dnia 30.11.2017r. tj. formularz wniosku zawierający charakterystykę inwestycji w formie opisowej oraz w formie przedstawionej na załączniku graficznym, określającym parametry zabudowy i planowane zagospodarowanie terenu, uzupełniony dnia 11.12.2017r.
2. wizja w terenie
3. dane z mapy miejskiej (geomapa)

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

Ustalone na podstawie wniosku Inwestora oraz po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu oraz analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199)  
Obszar analizowany- teren, na którym planuje się realizację przedmiotowej inwestycji.

**III. Przeznaczenie terenu oraz szczególne uwarunkowania:**

Teren działek objętych wnioskiem jest niezabudowany, niezagospodarowany.  
W obowiązującym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania teren, na którym planuje się inwestycję znajduje się na obszarze oznaczonym symbolami:

U - tereny zabudowy usługowej; inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Teren, na którym planuje się inwestycję jest objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morasko-Radojewo-Umultowo” – Kampus UAM w Poznaniu.

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

**IV. Obecny stan zagospodarowania terenu:**

1. Zgodność stanu faktycznego z mapą- zgodny w zakresie objętym wnioskiem
2. Działki objęte wnioskiem:
  - funkcja zabudowy – brak zabudowy
  - użytek gruntowy - dr, R (dz. nr 278/4), R (dz. nr 278/1 i 277), dr (278/3)
  - istniejące budynki - brak
  - linia zabudowy – nie dotyczy
  - powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy
  - wysokość budynków – nie dotyczy
  - rodzaje dachów - nie dotyczy



Zwięzły opis planowanej inwestycji

- funkcja – dom studencki uzupełniony o funkcje usługowe, z wewnętrzną komunikacją, parkingami i infrastrukturą techniczną
- Planowana linia zabudowy: od około 32,0m do około 45,0m od frontowej granicy terenu objętego wnioskiem
- Wnioskowany wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – powierzchnia zabudowy to około 3100,0m<sup>2</sup>, co daje wskaźnik wielkości 16,5% powierzchni terenu objętego wnioskiem
- Powierzchnia wnioskowanego terenu: około 18753,0m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy:  
wnioskowana: około 3100,0m<sup>2</sup>
- Szerokość elewacji frontowej: około 67,0m
- Wysokość: do 5 kondygnacji nadziemnych, do około 17,6m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu
- Geometra dachu: dach płaski
- Inne: powierzchnia dróg wewnętrznych i komunikacji – około 4400,0m<sup>2</sup>, powierzchnia chodników, placów, dziedzińców – około 2400,0m<sup>2</sup>

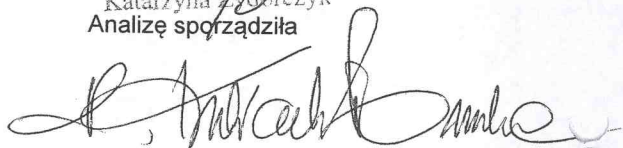
Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji
2. wyniki analizy

Analizę przygotowała

GLÓWNY SPECJALISTA

Katarzyna Zydzorczyk  
Analizę sporządziła



**URZĄD MIASTA POZNANIA  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**

Poznań, dnia 03.01.2018r.

Numer sprawy: UA-I-U02.6733.349.2017

**dotyczy: wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie domu studenckiego, uzupełnionego o funkcje usługowe, z wewnętrzną komunikacją, parkingami i infrastrukturą techniczną, na terenie dz. nr 277, 278/1, 278/4 i 278/3, ark. 28, obr. Morasko, poł. przy ul. Umultowskiej w Poznaniu.**

Wymagania dotyczące nowej zabudowy:

Przeprowadzona analiza wykazała, iż planowana budowa nie stworzy negatywnych skutków przestrzennych i jest zgodna z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199), na jej podstawie ustalono poniższe parametry dla projektowanego przedsięwzięcia:

- **funkcja** – budowa domu studenckiego z funkcją usługową, wewnętrzną komunikacją, parkingami i infrastrukturą techniczną
- **obowiązująca linia zabudowy** – zgodnie z załącznikiem graficznym – 32,0m od północno-zachodniego narożnika terenu objętego wnioskiem, budynek winien być styczny minimum w jednym punkcie z obowiązującą linią zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy winna stanowić kontynuację linii zabudowy wyznaczonej przez budynek przy ul. Umultowskiej 89b
- **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – zgodnie z załącznikiem graficznym – od 35,0m do 37,0m od południowej granicy terenu objętego wnioskiem, od 20,0m do 43,0m od wschodniej granicy terenu objętego wnioskiem
- pozostałe odległości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- **wielkości powierzchni zabudowy** – do maksymalnie 3100,0m<sup>2</sup> dla projektowanego obiektu,
- **szerokość elewacji frontowej** – maksymalnie do 67,0m
- **wysokość budynków** - maksymalnie do 5 kondygnacji nadziemnych, o wysokości maksymalnie 18,0m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu
- **rodzaje dachów** – dopuszcza się dach płaski ,
- **miejsca parkingowe** - pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działek inwestora, w ilości łącznie minimum: 50 miejsc parkingowych na 100 łóżek dla funkcji domu studenckiego, 30 miejsc parkingowych na 1000,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej, 45 miejsc parkingowych na 1000,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji handlowej, 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc dla miejsc zgromadzeń
- **dostęp do drogi publicznej** – zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich
- **inne:** powierzchnia dróg wewnętrznych i komunikacji – do 4400,0m<sup>2</sup>, powierzchnia chodników, placów, dziedzińców – do 2400,0m<sup>2</sup>
- lokalizacja miejsc parkingowych, chodników, pieszojezdni oraz dróg wewnętrznych zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich

MAŁGORZATA MATUSIEWICZ  
mgr inż. architekt  
Opin. Projektowe w spec. Architekt. inżyn.  
Nr 132/PW/93 WOI A-WP-0132  
61-064 Poznań, ul. Włocławska 15a/7  
tel. 501620903  
e-mail: matusiewiczgosia@gmail.com



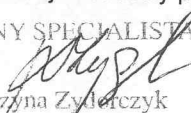
#### IV. Uwagi

- ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami należy uzgodnić z ich właścicielem
- wymagana jest wysoka jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych oraz materiałów do realizacji obiektów
- Powyższe wskazania mają charakter ogólny, określają poprzez wyznaczenie linii zabudowy terenów pod możliwą zabudowę i zagospodarowanie, maksymalne szerokości elewacji i wysokości projektowanego budynku. W związku z tym przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy przedłożyć do zaopiniowania koncepcję do WUA.

Przeprowadzona analiza wykazała, że projektowana inwestycja nie stworzy negatywnych skutków przestrzennych i będzie zgodna z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199).

Ustalenia dla nowej zabudowy przygotowała:

GŁÓWNY SPECJALISTA

  
Katarzyna Zyderczyk

Ustalenia dla nowej zabudowy sporządziła

Poznań, dnia 19.12.2017r.

UA-I-U02.6733.349.2017

**WYNIKI ANALIZY**

*przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

**I. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:**

Wniosek Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
otrzymany dnia: 30.11.2017r.

w sprawie: *ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie domu studenckiego dla celów szkoły wyższej - UAM, uzupełnionego o funkcje usługowe, z wewnętrzną komunikacją, parkingami i infrastrukturą techniczną, planowanej do realizacji na terenie dz. nr 277, 278/1, 278/4 i 278/3, ark. 28, obr. Morasko, poł. przy ul. Umultowskiej w Poznaniu.*

**II. Wyniki analizy**

Na podstawie art. 61 ust.1 pkt 4 w związku z art. 50 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

|   |            |
|---|------------|
| Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym | <b>Tak</b> |
|---|------------|

Wyniki analizy przygotowała:

GŁÓWNY SPECJALISTA

podpis

Katarzyna Zydorczyk

Wyniki analizy sporządziła:

podpis