

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Uniwersytet im. A. Mickiewicza  
DZIAŁ INWESTYCJI MORASKO

Wpł. dn.

20-01-2017

POZnań\*

Poznań, 19.01.2017 r.

Numer sprawy: UA-I-U02.6733.302-2016

**DECYZJA nr 19 /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

**Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu**  
**Dział Inwestycji**  
**ul. Umultowska 89A**  
**61-614 Poznań**

z dnia 30.11.2016 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określonej przez wnioskodawcę jako budowa hali sportowej, kortów tenisowych oraz stadionu lekkoatletycznego z pełnowymiarowym boiskiem do piłki nożnej, bieżnią i torem dla rolkarzy wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, planowanej do realizacji na terenie działek nr 385/3, 386/185 (część), ark. 14, obręb Umultowo, położonych w Poznaniu przy ul. Zagajnikowej/Umultowskiej

**ustalam następującą lokalizację dla inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na**

budowie hali sportowej, kortów tenisowych oraz stadionu lekkoatletycznego z pełnowymiarowym boiskiem do piłki nożnej, bieżnią i torem dla rolkarzy wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie dz. nr 385/3 i części dz. nr 386/185, ark. 14, obr. Umultowo, poł. przy ul. Umultowskiej/Zagajnikowej w Poznaniu.

**I. Rodzaj inwestycji**

budowa hali sportowej, kortów tenisowych oraz stadionu lekkoatletycznego z pełnowymiarowym boiskiem do piłki nożnej, bieżnią i torem dla rolkarzy wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

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

**1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:**

**1) Linia zabudowy:**

- **obowiązująca linia zabudowy** – zgodnie z załącznikiem graficznym dla projektowanego obiektu hali wielofunkcyjnej – 32,0m od zachodniej granicy terenu działki nr 386/185. Istnieje możliwość wysunięcia przed obowiązującą linią zabudowy drugorzędnych elementów budynku (zadaszeń, podestów, schodów, itp.). Możliwe jest wycofanie części elewacji

budynku za obowiązującą linię zabudowy oraz możliwe jest wysunięcie (na maksymalnie 0,5m) części elewacji budynku przed obowiązującą linię zabudowy;

- **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – zgodnie z załącznikiem graficznym: 5,0m od strony ul. Zagajnikowej oraz 10,0m od granicy terenu oznaczonego jako teren bez możliwości zmiany zagospodarowania od strony ul. Zagajnikowej, 20,0m od strony ul. Umultowskiej, 20,0m od granicy terenu objętego wnioskiem wzdłuż ul. Pollaka;
- **pozostałe odległości** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  - 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** do maksymalnie 5000,0m<sup>2</sup> dla projektowanego obiektu hali wielofunkcyjnej;
  - 3) **Szerokość elewacji frontowej:** maksymalnie do 120,0m dla projektowanego obiektu hali wielofunkcyjnej;
  - 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** maksymalnie do rzędnej 107,0m npm, dodatkowo dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń technicznych lub kondygnacji technicznej na dachu budynku hali sportowej, istnieje możliwość realizacji kondygnacji podziemnej;
  - 5) **Geometria dachu:** dopuszcza się dach płaski;

2. Inne uwarunkowania:

- **Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych:** pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działek inwestora, w ilości minimum 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc dla miejsc zgromadzeń oraz korzystających z terenów sportu i rekreacji, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- lokalizacja miejsc parkingowych, chodników, pieszojezdni oraz dróg wewnętrznych w stosunku do przyległych dróg publicznych – zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich;
- teren oznaczony literami A-F to obszar bez możliwości dokonania jakiegokolwiek zmiany zagospodarowania;
- lokalizacja ewentualnych ogrodzeń – maksymalnie w granicy z terenem oznaczonym jako teren bez możliwości zmiany zagospodarowania, nie dopuszcza się lokalizacji ogrodzenia na odcinku oznaczonym jako E-F, A-F, C-D oraz D-E;
- wyznaczone linie zabudowy dotyczą obiektów kubaturowych;
- usytuowanie pozostałych obiektów i budowli musi być zgodne z obowiązującymi przepisami i normami;
- gabaryty projektowanej inwestycji: stadion lekkoatletyczny – do 16000,0m<sup>2</sup>, korty tenisowe – do 1400,0m<sup>2</sup>,

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

1. Przedmiotowa inwestycja 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, ze zm.). Inwestycja, jak wynika z treści decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22 września 2014r., nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
2. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydanej przez Prezydenta Miasta Poznania dnia 22 września 2014r., w szczególności:
  - Zastosowanie elementu wygłuszającego dla stadionu w postaci pasa zieleni wysokiej wokół obiektu, który może stanowić źródło tymczasowego hałasu;

- Zastosowanie pasów zieleni izolacyjnej oddzielającej źródła hałasu liniowego (pieszo-jezdnie, parkingi) od zabudowy mieszkaniowej w celu redukcji rozprzestrzeniania się hałasu;
  - Inwestycja winna być zaprojektowana w sposób, który maksymalnie ograniczy negatywny wpływ na środowisko;
  - Ze złożonego wniosku wynika, że w zagospodarowaniu terenu wzięto pod uwagę ewentualne występowanie przekroczenia wartości dopuszczalnych przez planowane emitery. Wobec powyższego zmniejszono zakres terenu i zmieniono rodzaj inwestycji eliminując w zagospodarowaniu działek obiekty stanowiące źródła emisji nadmiernie ingerujące w środowisko.
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.481.1272.1.2016 z dnia 28.12.2016 r. obsługa komunikacyjna może odbywać się jednym istniejącym zjazdem z ul. Krygowskiego (dawniej ul. Dzięgielowej), który jest w dobrym stanie technicznym i jeżeli nie zostanie zniszczony w trakcie budowy obiektów sportowych nie będzie wymagał przebudowy, i dalej poprzez układ dróg wewnętrznych (istniejących i planowanych do realizacji przez inwestora), zlokalizowanych na wnioskowanym terenie. Ww. drogi wewnętrzne nie będą przejęte w administrację i utrzymanie przez ZDM, tak więc ich przebieg oraz parametry, a także budowa nie podlegają uzgodnieniu z tut. Zarządem. Bezpośrednie zjazdy do projektowanych obiektów z dróg wewnętrznych istniejących i planowanych na terenie objętym wnioskiem nie podlegają uzgodnieniu z ZDM. Równocześnie w związku z tym, że ul. Dzięgielowa (obecnie ul. Krygowskiego) była przebudowywana w 2011 roku i jest w dobrym stanie technicznym warunki obsługi placu budowy należy uzgodnić z ZDM (Wydziałem Budowy i Utrzymania Dróg) odrębnie, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę (należy uzgodnić z ZDM szczegółową trasę dowozu materiałów budowlanych). Zniszczone w czasie prowadzenia robót budowlanych związane z realizacją obiektów sportowych nawierzchnie utwardzone ul. Krygowskiego oraz sąsiednich dróg, którymi będzie prowadzona obsługa placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy przed oddaniem planowanej inwestycji do użytkowania. Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z ZDM-Wydziałem Budowy i Utrzymania Dróg, ale już teraz zaznaczamy, że w przypadku znacznego zniszczenia nawierzchni utwardzonych będziemy domagać się ich odtworzenia na całej obecnej szerokości i długości. Jednocześnie, inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych, związanych z realizacją ww. inwestycji niedrogowej nawierzchni jezdni, którymi będzie prowadzona obsługa placu budowy w należyтым stanie technicznym i czystości. W celu udokumentowania stanu technicznego nawierzchni utwardzonych przyległych dróg należy powiadomić ZDM o planowanym rozpoczęciu robót budowlanych.

**2. Zasilanie w energię elektryczną**

Z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z opinią z ENEA Operator sp. z o.o. nr OD5/ZZd/DR/RR/8921/2011 z dnia 12.07.2011r. na podstawie ważnych warunków przyłączenia nr RD-1/DZ/ZR/2006/5638/TP z dnia 5.02.2007 r. oraz umowy o przyłączenia nr RD-1/DZ/ZR/2006/5638/TP z dnia 26.02.2007r.

**3. Zaopatrzenie w wodę**

Z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IT/102U/27195/2011 IT/80-1/1118/2011 z dnia 13.07.2011r.

**4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych**

Do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet SA nr DW/IT/102U/27195/2011 IT/80-1/1118/2011 z dnia 13.07.2011r.

**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**

Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22.09.2014r. oraz postanowieniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z dnia 14.07.2014r., na terenie objętym wnioskiem, po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego.

**7. Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Z istniejącej sieci ciepłej zgodnie z opinią Dalkia Poznań S.A. nr DR/RM/HB-682/2011 z dnia 12.07.2011r.

**8. Zaopatrzenie w środki łączności**

nie dotyczy

**V. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich**

1. 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 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

**VIII. Inne warunki**

1. Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych, z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać w projekcie budowlanym, w uzgodnieniu z gestorami sieci.
2. Ewentualne kolizje z istniejącą zielenią należy uzgodnić z Zarządem Zieleni Miejskiej.
3. Wymagana jest wysoka jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych oraz materiałów do realizacji obiektów.
4. Należy zwrócić uwagę na strefę stanowiska archeologicznego, znajdującą się w północno-zachodniej części terenu objętego wnioskiem, która może wymagać uzgodnienia z Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych w Muzeum Archeologicznym w Poznaniu, ul. Wodna 27.

**UZASADNIENIE**

W dniu 30.11.2016 r. wpłynął wniosek Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu (Dział Inwestycji, ul. Umultowska 89A, 61-614 Poznań) o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

określonej przez wnioskodawcę jako budowa hali sportowej, kortów tenisowych oraz stadionu lekkoatletycznego z pełnowymiarowym boiskiem do piłki nożnej, bieżnią i torem dla rolkarzy wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, planowanej do realizacji na terenie działek nr 385/3, 386/185 (część), ark. 14, obręb Umultowo, położonych w Poznaniu przy ul. Zagajnikowej/Umultowskiej.

W dniu 5.12.2016r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o przysługującym im prawie zapoznania się z aktami postępowania, zgłaszania wniosków dowodowych oraz ewentualnych uwag i zastrzeżeń.

Dnia 5.12.2016r. zwrócono się do Zarządu Dróg Miejskich z wnioskiem o uzgodnienie warunków obsługi komunikacyjnej wnioskowanej inwestycji.

Dnia 29.12.2016 r. wpłynęło pismo Zarządu Dróg Miejskich nr ZP.481.1272.1.2016.

Projekt decyzji przekazano, na podstawie art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 pkt. 10 i 10a i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.), do uzgodnienia do: Marszałka Województwa Wielkopolskiego oraz Wojewody Wielkopolskiego dnia 2.07.2015r., jako organów właściwych do uzgodnienia w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 w/w ustawy - w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Postanowieniem Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 5.01.2017r. uzgodniono projekt decyzji. Wojewoda Wielkopolski nie zajął stanowiska w ustawowym terminie dwóch tygodni, stąd uzgodnienie uważa się za dokonane.

W wyniku przeprowadzonego przez organ administracji publicznej postępowania, dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego, ustalono, że projektowana inwestycja jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej i projektowanej na omawianym terenie zabudowy oraz spełnia warunki i wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniu według art. 60 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 oraz ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2012 r., poz. 647).

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:

Mając na uwadze powyższe 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.



z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż. arch. Renata Kubiczek-Słomińska  
kierownik Działu Urbanistyki I

(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:

W załączniku:

1. Mapa zasadnicza

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony (właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja)
3. aa

Projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: mgr inż. arch. Renata Kubiczek-Słomińska WOIA RP-WP-0483

Sprawę prowadzi: Karolina Kubiak  
tel. 61 878 55 30

Urząd Miasta Poznania, Wydział Urbanistyki i Architektury, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań  
tel. +48 61 878 55-32, 53-95, 54-63, 54-61, sekretariat 55-24 fax +4861 878-55-28, ua@um.poznan.pl, www.poznan.pl