

**Burmistrz**  
**Miasta i Gminy Swarzędz**  
Nr sprawy: **WAU.6730.42.2017-9**  
Za dowodem doręczenia  
Przy odpowiedzi proszę powołać się  
na nasz numer sprawy

**DECYZJA Nr 65/2017**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 maja 2017 r.

**Pana Krzysztofa Matuszaka**  
**i**  
**Pana Remigiusza Steina**  
**ul. Kórnicka 50, 62-020 Swarzędz**

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie przedszkola publicznego wraz z budową zjazdu na terenie działki nr geod. 242/1 i części działki nr geod. 237/2 położonych w Zalasewie, ul. Spacerowa

**ustalam**

następującą lokalizację inwestycji celu publicznego objętej wnioskiem.

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

Ustalone po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, oznaczonym na załączniku graficznym, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: Budowa przedszkola publicznego wraz z budową zjazdu.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
  - 2.1. Funkcja – usługi oświaty.
  - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym).
    - a) nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od granicy działki z ul. Kórnicką,
    - b) nieprzekraczalna w odległości 5,0 m od granicy działki z ul. Spacerową,
    - c) pozostałe odległości od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
  - 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:
    - a) powierzchnia zabudowy 17,0% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
  - 2.4. Szerokość elewacji frontowej:

- a) od strony ul. Spacerowej maksymalnie 25,0 m.
  - b) od strony ul. Kórnickiej maksymalnie 20,0 m.
- 2.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku: maksymalnie 9,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji.
- 2.6. Geometria dachu budynku: dach płaski.
- 2.7. Wysokość kalenicy budynku: maksymalnie 9,0 m.
- 2.8. Inne:
- a) wszelkie kolizje z infrastrukturą techniczną, znajdującą się w obrębie terenu inwestycji, należy uzgodnić z właścicielem infrastruktury,
  - b) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację zabudowy należy uzgodnić z gestorem urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
3. Składając wniosek o pozwolenie na budowę z zastrzeżeniem art 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332):
- 3.1. 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 (Dz. U. z 2002 r., nr 75, poz. 690 ze zmianami).
- 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zmianami) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- 3.3. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę składa się na formularzu w Starostwie Powiatowym w Poznaniu ul. Jackowskiego 18. Załączniki, które należy złożyć wraz z wnioskiem zostały wymienione w art. 33 ust. 2 oraz 3 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332).
- 3.4. Niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez ZUD.
- 3.5. Przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332) posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

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

Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zmianami).

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

Obsługa komunikacyjna:

- 1.1. Dostęp do drogi publicznej: obsługa komunikacyjna istniejącym oraz projektowanym zjazdem od ul. Spacerowej do drogi publicznej ul. Kórnickiej (działka nr geod. 254/6 – droga powiatowa).
- 1.2 Parametry zjazdów winny być dostosowane do zapisów zawartych w § 78

Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2016.0.124 tekst jednolity).

- 1.3 Miejsca postojowe winny być zapewnione na terenie inwestora zgodnie z treścią § 19 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami).
- 1.4. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 2,5 miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.
- 1.5. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z zastrzeżeniem art 29 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r, poz. 1332) należy zwrócić się do właściwego zarządcy drogi o wydanie zgody na zjazd do projektowanej inwestycji.
2. Zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez ENEA Operator Sp. z o.o. znak 15515/2017/OD5/ZR1 z dnia 08.06.2017 r.
3. Zaopatrzenie w wodę: zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Aquanet S.A. z dnia 11 maja 2017 r., znak DW/IBM/518/26470/2017, IBM/80-2/869/2017.
4. Odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Aquanet S.A. z dnia 11 maja 2017 r., znak DW/IBM/518/26470/2017, IBM/80-2/869/2017.
5. Zaopatrzenie w gaz: zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez Wielkopolską Spółką Gazownictwa z dnia 26 kwietnia 2017 r., znak PSGW300/DT/GZWW303-4100-101097/17.
6. Ogrzewanie: ustala się stosowanie paliw proekologicznych zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.
7. Odprowadzenie wód deszczowych: wody deszczowe należy zagospodarować na terenie działki objętej wnioskiem.

#### **IV. Wymagania dotyczące ochrony interesu publicznego i osób trzecich.**

1. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z 07 lipca 2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332).
2. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073):
  - 2.1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzje o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
  - 2.2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.
  - 2.3. 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.
3. 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.

#### **V. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

### Stan faktyczny

W dniu 23 maja 2017 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie przedszkola publicznego wraz z budową zjazdu na terenie działki nr geod. 242/1 i części działki nr geod. 237/2 położonych w Zalasewie, ul. Spacerowa. W dniu 25 maja 2017 r., pismem znak WAU.6730.42.2017-1 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, zgodnie z art. 28, art. 61 §1 i § 4, art. 73 §1 i 2 Ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zmianami), oraz przygotowano obwieszczenie o wszczęciu postępowania, znak WAU.6730.42.2017-2. Również w dniu 25 maja 2017 r., pismem znak WAU.6730.42.2017-3 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji. W dniu 31 maja 2017 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W dniu 12 czerwca 2017 r. przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy. Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000.

W dniu 04 lipca 2017 r. zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

### Stan prawny

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Wnioskowana inwestycja znajduje się na terenie nie objętym planem - miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (uchwalony uchwałą XLIV/235/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku) stracił bowiem ważność z dniem 01 stycznia 2003 roku. Działki stanowiące teren inwestycji nie zostały ujęte w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, nie wymaga jednak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wobec powyższego postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu. W toku postępowania w celu ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Stwierdzono, że jest możliwe wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla omawianej inwestycji. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów.

W toku prowadzonego postępowania powiadomione strony nie wniosły uwag odnośnie planowanej inwestycji.

Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez organy uzgadniające.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Warunkiem rozpoczęcia inwestycji jest spełnienie wymagań określonych w w/w ustawie Prawo budowlane i wydanych do niej przepisach szczególnych.

**Uwaga**

Do wykonania robót można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę z zastrzeżeniem art 29 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332) od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.

.....  
podpis i pieczęć imienna

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. a/a.