

**Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz**
Nr sprawy: **WAU.6730.114.2018-11**

Za dowodem doręczenia
Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

**DECYZJA
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 2018 r. poz. 1945), 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 2018 r. poz. 2096), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 marca 2018 r.

**Pana Pawła Hałaburdzina
Plac Kolegiacki 4/8, 61-841 Poznań**

występującego w imieniu

**NOSORI Sp. z o.o.
ul. Ogrodowa 7, 00-893 Warszawa**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną na terenie działek nr geod. 45/5, 45/6, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/16, 1/29, 1/37, 1/48, 1/65, 1/67, 1/66, 1/70, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/84, 1/85, 1/86, 1/87, 1/88 położonych w miejscowości Kruszewnia, ul. Średzka

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ład 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja - zabudowa mieszkaniowa.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym).
 - a) obowiązująca w odległości 6,0 m od granicy działek nr geod. 1/29, 1/32, 1/33, 1/66, 1/65 z drogą (działka nr geod. 1/16),
 - b) 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 ze zmianami).
 - 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:

- a) powierzchnia zabudowy maksymalnie 23,0% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 30% powierzchni całego terenu objętego wnioskiem, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia biologicznie czynna wyniesie mniej niż 40% nakazuje się zrealizowanie na terenach nie stanowiących dróg wewnętrznych, ujętych w w/w opinii ZGK zbiorników retencyjnych, studzienek chłonnych lub innych systemów rozsączających dla odprowadzenia wód opadowych.
- 2.4. Szerokość elewacji frontowej każdego budynku maksymalnie 50,0 m.
- 2.5. Ilość kondygnacji mieszkalnych: trzy w tym poddasze użytkowe.
- 2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego budynku: maksymalnie 8,5 m od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu.
- 2.7. Geometria dachu każdego budynku:
- a) dach stromy, dwu lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci 30 - 45°.
- 2.8. Wysokość kalenicy każdego budynku: maksymalnie 14,0 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 2.9. 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 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zmianami):
- 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 Prawo budowlane z 07 lipca 2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zmianami), 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 Prawo budowlane z 07 lipca 2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zmianami).
 - 3.4. Przebieg projektowanych sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić na naradzie koordynacyjnej dotyczącej usytuowania sieci uzbrojenia terenu organizowanej przez Starostę Poznańskiego.
 - 3.5. Przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane z 07 lipca 2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zmianami) 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 2017 r. poz. 1405 ze zmianami).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: bezpośrednio z ul. Średzkiej.
 - 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal.
 - 1.3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z zastrzeżeniem art. 29 ustawy Prawo budowlane z 07 lipca 2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zmianami) należy zwrócić się do właściwego zarządcy drogi o wydanie zgody na zjazd do projektowanej inwestycji.
 - 1.4. Obsługa komunikacyjna przy spełnieniu warunków zarządcy drogi tj. Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu zgodnie z postanowieniem znak ZDP.WI.4611.257/18.MM z dnia 21.08.2018 r.
2. Zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z zapewnieniem wydanym przez Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 14 lutego 2018 r. numer ZD/1113/2018.
3. Zaopatrzenie w wodę: zgodnie z opinią Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Kruszewni z dnia 09 grudnia 2017 r.
4. Zaopatrzenie w gaz: zgodnie z oświadczeniem wydanym przez Wielkopolską Spółkę Gazownictwa z dnia 16 lutego 2018 r. znak W300/0000005328/00001/2018/00000.
5. Odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z opinią Aquanet S.A. z dnia 01 marca 2018 r. znak DW/IBM/518/11097/2018, IBM/80-1/43/2018.
6. Ogrzewanie:
 - 6.1. Ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania Uchwały Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.
 - 6.2. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.
7. Odprowadzenie wód deszczowych: zgodnie z opinią Zakładu Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu z dnia 08 marca 2016 r. znak ZGK/DWK/W-37/2016 i z dnia 23 stycznia 2018 r. znak ZGK/DWK/W-14/2018.

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 2018 r. poz. 1202 ze zmianami).
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 2018 r. poz. 1945):
 - 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 13 marca 2018 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną na terenie działek nr geod. 45/5, 45/6, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/16, 1/29, 1/37, 1/48, 1/65, 1/67, 1/66, 1/70, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/84, 1/85, 1/86, 1/87, 1/88 położonych w miejscowości Kruszewnia, ul. Średzka. W dniu 28 marca 2018 r, pismem znak WAU.6730.114.2018-1 wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu o wskazanie lokalizacji miejsc postojowych (miejsca postojowe należy zbilansować) przyjmując minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny i 2,5 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej, doprecyzowania wniosku w zakresie działek objętych wnioskiem - działka nr geod. 1/3 zgodnie z ewidencją gruntów Starosty Poznańskiego nie istnieje (uległa podziałowi), dostarczenia egzemplarza mapy zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000 zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uwzględniającego aktualne podziały, oraz egzemplarza mapy zasadniczej zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) umożliwiający sporządzenie analizy urbanistycznej zgodnie z § 3 ust. 2 wyżej wymienionego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury), doprecyzowania złożonego wniosku w zakresie rodzaju i charakterystyki planowanej inwestycji oraz uzupełnienia wniosku w pkt II, III, IV, V., a także przedłożenia pełnomocnictwa upoważniającego do występowania w imieniu inwestora wraz z udokumentowaniem wniesienia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo w wysokości 17 złotych. Wniosek został uzupełniony w dniu 17 kwietnia 2018 r. i w dniu 20 kwietnia 2018 r. W dniu 10 maja 2018 r. pismem znak WAU.6730.114.2018-2 zwrócono się z prośbą do firmy PALATYN Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. o przedłożenie dokumentu potwierdzającego upoważnienie do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Właścicieli Nieruchomości Osiedla Izabelin 48, 50, 52, 52A, 54, 56, 58 Kruszewnia, a pismem znak WAU.6730.114.2018-3 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 2017 r. poz. 1257 ze zmianami). W dniu 29 maja 2018 r do urzędu wpłynęło pismo wnioskodawcy z prośbą o niepodejmowanie czynności w sprawie do dnia 01.07.2018 r. W dniu 13 czerwca 2018 r. do urzędu wpłynęło pismo wnioskodawcy z prośbą o podjęcie postępowania. W dniu 19 czerwca 2018 r. pismem znak WAU.6730.114.2018-4 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. W dniu 19 czerwca 2018 r. pismem znak WAU.6730.114.2018-5 zawiadomiono strony postępowania o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 18 lipca 2018 r. W dniu 26 czerwca 2018 r. sporządzono analizę funkcji i cech

zabudowy i zagospodarowania terenu, i przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy. Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000. W dniu 09 sierpnia 2018 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo inwestora z prośbą o zmianę w zakresie dopuszczenia realizacji instalacji odwodnienia dla terenów drogi poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury kanalizacji deszczowej oraz dla pozostałych terenów instalację niezależną z wykorzystaniem podziemnych skrzynek rozsączających w grunt na podstawie opinii ZGK, powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, wysokości do okapu, doprecyzowanie maksymalnej ilości kondygnacji oraz miejsc postojowych. W dniu 22 sierpnia 2018 r. postanowieniem znak ZDP.WI.4611.257/18.MM z dnia 21.08.2018 r. uzgodnił projekt decyzji. W dniu 06 września 2018 r. po analizie dokumentów zebranych w sprawie architekt sporządzający projekt decyzji odniósł się do uwag inwestora. Po przeanalizowaniu wniesionych uwag wykazano, że:

1. Wnioskodawca przewidywał odwodnienie terenów drogi poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury kanalizacji deszczowej, a dla pozostałych terenów instalację niezależną z wykorzystaniem podziemnych skrzynek rozsączających w grunt. Dopuszcza się taki sposób odprowadzenia wód deszczowych.
2. Wnioskodawca przewidywał przeznaczenia 13% działek objętych wnioskiem pod powierzchnię biologicznie czynną. Ze względu na konieczność zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie oraz realizację ogólnodostępnych terenów zielonych brak możliwości realizacji tak niskiego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszczono zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 40% powierzchni działek objętych wnioskiem.
3. Wnioskodawca prosił o wprowadzenie zapisu o możliwości realizacji elementów dachów płaskich. W obszarze analizowanym występują wprawdzie budynki (mieszkalne jednorodzinne) z dachami płaskimi, jednak w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji występują budynki jedno i wielorodzinne z dachami stromymi. Brak budynków w których występowałyby jednocześnie dachy płaskie i strome.
4. Wnioskodawca prosił o zwiększenie wysokości elewacji frontowej budynku do 8,7 m, twierdząc, że w obszarze analizowanym występują budynki o wysokości elewacji do 8,9 m. Z przeprowadzonych oględzin w terenie wynika, że wspomniane budynki mają wysokość elewacji 8,5 m od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu.
5. Wnioskodawca prosił o doprecyzowanie (zmianę) ilości kondygnacji z 3 kondygnacji nadziemnych na 4 kondygnacje - trzy kondygnacje mieszkalne i kondygnację techniczną. W projekcie decyzji nie pojawił się zapis dotyczący rodzaju kondygnacji, a jedynie podana została ich ilość. Dopuszczono wprowadzenie zapisu ilość kondygnacji mieszkalnych: trzy, w tym poddasze użytkowe.
6. Wnioskodawca prosił o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na lokal. Przyjęty wskaźnik uwzględnia rzeczywiste potrzeby przyszłych mieszkańców w zakresie miejsc postojowych. Z uwagi na lokalizację inwestycji, oraz występujący powszechnie trend w zakresie ilości posiadanych samochodów, obniżenie wskaźnika będzie skutkowało niemożnością zaparkowania na terenie objętym wnioskiem osób przebywających tam stale i okresowo.
7. Dopuszcza się wysunięcie wiatrołapów przed ustaloną linię zabudowy.

W dniu 13 września 2018 r. zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag. W dniu 27 września 2018 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo inwestora z prośbą o nie umieszczanie w projekcie decyzji wymogów odnośnie powierzchni biologicznie czynnej. W odniesieniu do pisma z dnia 27 września 2018 r. wskazano, że zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), regulującym, kiedy możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, znajduje się warunek, że jest to możliwe, jeśli co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie

wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie **kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie został wprowadzony wymieniony w § 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, jednak wynika z przepisu § 5 w związku z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustalenie warunków zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589), wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest bowiem elementem wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu. Powierzchnia biologicznie czynna stanowi parametr istotny z punktu widzenia powierzchni działki albo terenu i jego stosunku do powierzchni zabudowy - § 39 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wskazuje, iż na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasady zatem informacja dot. udziału powierzchni biologicznie czynnej powinna wynikać z postanowień planu miejscowego. Zważywszy na fakt, iż decyzja o warunkach zabudowy rozstrzyga o możliwości zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, uznać należy, że parametr ten powinien być wskazany w treści decyzji o warunkach zabudowy. W dniu 08 października 2018 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo inwestora z prośbą o określenie w decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu współczynnika parkingowego 1,8 miejsca postojowego na lokal mieszkalny oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej ok. 20% powierzchni objętej wnioskiem. Ponownie analizując złożone przez inwestora uwagi wykazano, że:

1. Wnioskodawca proponował wyłączenie z obliczania procentu powierzchni biologicznie czynnej terenów dróg wewnętrznych, których odwodnienie odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury kanalizacji deszczowej (zgodnie z opinią Zakładu Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu z dnia 08 marca 2016 r. znak ZGK/DWK/W-37/2016 i z dnia 23 stycznia 2018 r. znak ZGK/DWK/W-14/2018) oraz przeznaczenia, dla pozostałych terenów, 40% pod powierzchnię biologicznie czynną. Po ponownym przeanalizowaniu zebranej dokumentacji dopuszczono zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do minimalnie 30% powierzchni całego terenu objętego wnioskiem, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia biologicznie czynna wyniesie mniej niż 40% nakazuje się zrealizowanie na terenach nie stanowiących dróg wewnętrznych, ujętych w w/w opinii ZGK zbiorników retencyjnych, studzienek chłonnych lub innych systemów rozsączających dla odprowadzenia wód opadowych.
2. Wnioskodawca prosił o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na lokal. Ponownie informuję, że jest to niemożliwe, gdyż przyjęty wskaźnik uwzględnia rzeczywiste potrzeby przyszłych mieszkańców w zakresie miejsc postojowych. Z uwagi na lokalizację inwestycji, oraz występujący powszechnie trend w zakresie ilości posiadanych samochodów, obniżenie wskaźnika będzie skutkowało niemożnością zaparkowania na terenie objętym wnioskiem osób przebywających tam stale i okresowo.

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/234/94 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 wymagają jednak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy). 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 wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu do dołączonej do wniosku mapę zasadniczą. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy może zostać wydana pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów tego przepisu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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 kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, 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 uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Odnosząc się po kolei do warunków wymagań stawianych w art. 61 ust 1 cytowanej ustawy organ I instancji wyjaśnia, iż:

Ad.1. Zgodnie w ww. ustawą warunek pkt 1 można uznać za spełniony tylko w przypadku, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie wyżej wymienionym. Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona od łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1-5 ww. Ustawy. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) wokół terenu objętego wnioskiem wyznacza się obszar analizowany, w którym przeprowadza się analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę wykonuje się w oparciu o dołączonej do wniosku mapę zasadniczą oraz wizję w terenie. W niniejszej sprawie inwestor dostarczył mapę w skali 1:1000 potwierdzony czerwonymi pieczęciami o jej zgodności z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a także dodatkową kopię mapy z wrysowanym planowanym sposobem zagospodarowania działki. Po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej ustalono, iż inwestor przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną na terenie działek nr geod. 45/5, 45/6, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/16, 1/29, 1/37, 1/48, 1/65, 1/67, 1/66, 1/70, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/84, 1/85, 1/86, 1/87, 1/88 położonych w miejscowości Kruszewnia, ul. Średzka. Inwestycja będzie stanowiła kontynuację funkcji i formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi od ul. Średzkiej.

Ad.3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku dołączono opinie gestorów sieci.

Ad.4. Działki stanowiące teren inwestycji nie zostały ujęte w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, jednak nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z powyższym uznaje się, że warunek czwarty zawarty w art. 61 ust. 1 ustawy o pzp. został spełniony.

Ad.5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ został spełniony postulat łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1-5 ww. Ustawy o pzp. 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.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał niniejszą decyzję.

Z dniem doręczenia tut. organowi świadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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 2018 r. poz. 1202 ze zmianami) od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.

.....
podpis i pieczęć imienna

Załączniki:

1. Egz. mapy zasadniczej.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) część tekstowa,
 - b) część graficzna.

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca (z załącznikiem).
2. Strony wg rozdzielnika w aktach sprawy (wraz z egz. mapy zasadniczej).
3. a/a.