

**Burmistrz**  
**Miasta i Gminy Swarzędz**  
Nr sprawy: **WAU.6730.63.2020-14**  
Za dowodem doręczenia  
Przy odpowiedzi proszę powołać się  
na nasz numer sprawy

**DECYZJA Nr 72/2020**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 9.03.2020 r.

**Pana Szymona Zienkowicza**  
**62-021 Sarbinowo, ul. Długa 37**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie siedliskowej w ramach gospodarstwa rolniczego zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 26 położonej w miejscowości Sarbinowo przy ul. Długiej,

**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 symbolami A-H, którego dotyczy wnioski.

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
  - 2.1. Funkcja - zabudowa mieszkaniowa, zabudowa gospodarcza.
  - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
    - a) obowiązująca w odległości 6 m od granicy działki z ul. Dziką (ustalona linia jest obowiązująca dla budynku mieszkalnego, budynek gospodarczy można usytuować w oddaleniu od tej linii),
    - b) nieprzekraczalna w odległości 50 m od granicy działki z ul. Dziką,
    - c) pozostałe odległości od granic terenu objętego wnioskiem, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).
  - 2.3. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego maksymalnie 150 m<sup>2</sup>.
  - 2.4. Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego maksymalnie 100 m<sup>2</sup>.
  - 2.5. Powierzchnia terenu biologicznie czynna minimalnie 60% powierzchni działki.

- 2.6. Szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynku mieszkalnego maksymalnie 13,5 m,
  - b) budynku gospodarczego maksymalnie 20 m.
- 2.7. Geometria dachu obu budynków:
  - a) dach stromy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.
- 2.8. Wysokość elewacji frontowej budynków od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu: do 4,5 m.
- 2.9. Wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy dachu: maksymalnie 8,5 m.
- 2.10. Ilość kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - b) budynku gospodarczego: jedna kondygnacja nadziemna.
- 2.11. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.12. Ogrodzenie od strony drogi - zgodnie z przepisami warunków technicznych, maksymalna wysokość ogrodzenia - 150 cm; zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 2.13. 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 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zmianami):
  - 3.1. Obiekty należy zlokalizować i zaprojektować zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).
  - 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 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 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zmianami).
  - 3.4. Niezbędne elementy sieciowe 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 z dnia 07.07.1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 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 03.10.2008 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 2020 r. poz. 283 ze zmianami).

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

1. Obsługa komunikacyjna:
  - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: z ul. Dzikiej.
  - 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu).
2. Zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z oświadczeniem wydanym przez Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 18.02.2020 r. nr ZD/2459/2020.
3. Zasilanie w wodę: zgodnie z opinią Zakładu Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu z dnia 25.02.2020 r znak: DWK.630.1.15.2019-2.
4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.
  - 4.1. Zbiornik bezodpływowy z atestem o gwarantowanej szczelności.
  - 4.2. Lokalizacja zbiornika na działce zgodnie z przepisami warunków technicznych.
5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie działki objętej wnioskiem.
6. Ogrzewanie: nie dotyczy.

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

1. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z 07.07.2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zmianami).
2. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293):
  - 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 09.03.2020 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie siedliskowej zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 26 położonej w miejscowości Sarbinowo przy ul. Długiej. Pismem z dnia 11.03.2020 r. znak WAU.6730.63.2020-1 wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. Pismem z dnia 23.03.2020 r. znak WAU.6730.63.2020-2 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, zgodnie z art. 28, art. 61 § 1 i § 4 Ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256), a pismem znak: WAU.6730.63.2020-3 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji. W dniu 24.03.2020 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000. W dniu 12.05.2020 r. Starosta Poznański postanowieniem znak WŚ.673.6.00043.2020.VIII nie uzgodnił projektu decyzji w zakresie gruntów rolnych.

W dniu 18.05.2020 r. zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag. Po analizie postanowienia Starosty i wytycznych uzyskanych z Wydziału Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa, organ podjął stosowne czynności administracyjne tj. poinformował inwestora o konieczności uzupełnienia wniosku w zakresie rodzaju inwestycji o zapis, że przedmiotowa inwestycja będzie realizowana w ramach gospodarstwa rolniczego. W dniu 20.05.2020 r. inwestor złożył takie oświadczenie.

W dniu 20.05.2020 r. przygotowano nowy projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji i przesłano ponownie do uzgodnień. Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000.

### 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 r.) stracił bowiem ważność z dniem 01.01.2003 r. Działka stanowiąca teren inwestycji nie została ujęta w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego. 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 wniosek, 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 mapy zasadniczej. 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 26.08.2003 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 dołączoną do wniosku mapę zasadniczą oraz wizję w terenie. W niniejszej sprawie inwestor dostarczył mapę w skali 1:1000 potwierdzoną 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie siedliskowej zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 26 położonej w miejscowości Sarbinowo przy ul. Długiej. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

**Ad.2.** Teren inwestycji ma dostęp do drogi: z ul. Dzikiej.

**Ad.3.** Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

**Ad.4.** Działka stanowiąca teren inwestycji stanowi grunt klasy III, i nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. Ze względu na charakter inwestycji, związany z produkcją rolniczą oraz oświadczeniem inwestora, że będzie ona realizowana w ramach gospodarstwa rolniczego, zmiana przeznaczenia gruntu nie jest konieczna. 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 oświadczenia 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 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 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.