

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.378.2018-23**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *Nr 160/2019*
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 ze zmianami), po ponownym rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 listopada 2018 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki o nr ewid. 304/44 oraz części działki 304/43 położonej w miejscowości Jasin przy ul. Kaczeńcowej,

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-I, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa do 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 9,0 m od granicy terenu objętego wnioskiem z ul. Kaczeńcową (dz. nr 304/35),
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 9,0 m od granicy terenu objętego wnioskiem z dz. nr 304/12,
 - c) obowiązująca linia zabudowy rozumiana jako linia, na której musi stanąć dowolny odcinek ściany frontowej projektowanego budynku (dopuszcza się wysunięcie schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów oraz balkonów nie dalej niż 1,5 m przed ustaloną obowiązującą linię zabudowy) w odległości 6,0 m od projektowanej drogi wewnętrznej,
 - d) 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

(tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422),

- e) należy zachować wymagane odległości od granicy lasu, wynikające z przepisów p.poż.; kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia, w miejscu wskazanym przez wnioskodawcę będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno - budowlanej i może wymagać uzyskania odstąpienia od warunków technicznych,
 - f) z terenu działki nr geod. 304/43 i 304/44 należy wydzielić pas na realizację drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8,0 m zlokalizowanej przy północnej granicy terenu objętego wnioskiem. Pas drogowy należy włączyć w ul. Kaczeńcową (działka nr geod. 304/35) oraz w działkę nr geod. 304/12.
- 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- a) nie więcej niż 21% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
 - b) minimum 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
- 2.4. Szerokość elewacji frontowej: 9,5 m - 14,5 m.
- 2.5. Geometria dachu:
- a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) wysokości kalenicy maksymalnie 9,0 m,
 - c) układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy,
 - d) kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy.
- 2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:
- a) maksymalnie 4,5 m do okapu,
 - b) maksymalnie 9,0 m w szczycie.
- 2.7. Ilość kondygnacji nadziemnych: do 2.
- 2.8. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.9. 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.
- 2.10. 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 2019 r. poz. 1186):
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).

- 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186) 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 2019 r. poz. 1186).
- 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 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186) 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: poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na terenie części dz. nr 304/43 oraz dz. nr 304/44 włączającej się do drogi publicznej - ul. Kaczeńcowej (dz. nr 304/35) oraz do drogi wewnętrznej (dz. nr 304/12).
 - 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 - projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci.
3. Zasilanie w wodę - projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych - ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej (wnioskodawca zobowiązany jest do zawarcia z firmą wywozową umowy na odbiór nieczystości ciekłych).
5. Zasilanie w gaz - nie dotyczy.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
7. Ogrzewanie:
 - 7.1. 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.

7.2. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

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 lipca 2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186).
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 16.11.2018 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki o nr ewid. 304/44 oraz części działki 304/43 położonej w miejscowości Jasin przy ul. Kaczeńcowej. W dniu 21.11.2018 r. pismem znak WAU.6730.378.2018-1 wezwano Inwestora do uzupełnienia wniosku. Inwestor w dniu 26.11.2018 r. uzupełnił ww. wniosek o brakujące informacje oraz zmienił tytuł planowanej inwestycji. W dniu 28.11.2018 r. pismem znak WAU.6730.378.2018-2 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 2018 r. poz. 2096 ze zmianami). W dniu 17.12.2018 r. wpłynęło do tut. Urzędu pismo strony postępowania zawierające uwagi i zastrzeżenia wobec planowanej przez Inwestora inwestycji. W dniu 23.01.2019 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000. W dniu 14.05.2019 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz wydał decyzję o warunkach zabudowy nr 69/2019, dla inwestycji polegającej na budowie 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki o nr ewid. 304/44 oraz części działki 304/43 położonej w miejscowości Jasin przy ul. Kaczeńcowej. Od ww decyzji strony postępowania złożyły odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu decyzją z dnia 25 lipca 2019 r. znak SKO.GP.4000.772.2019 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W dniu 24.09.2019 roku inwestor zmienił zakres planowanej inwestycji z 16 na 17 budynków mieszkalnych oraz przedstawił nową koncepcję zagospodarowania wnioskowanego terenu. W dniu 18.10.2019 r. sporządzono ponowną analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy,

z uwzględnieniem uwag Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazuje, że: „...organ poddał analizie jedynie część zabudowy występującą w obszarze analizowanym, jak sam wskazuje jedynie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z treści analizy tekstowej nie wynikają wszystkie parametry występujące w obszarze analizowanym”. Ponownie przeprowadzona analiza zawiera pełne ustalenia w zakresie funkcji i cech istniejącej zabudowy, które znalazły swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej analizy - w formie zestawienia wszystkich działek z obszaru analizowanego, jak i w części graficznej. Integralną częścią 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 roku) stracił bowiem ważność z dniem 1 stycznia 2003 roku. 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 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 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 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 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 realizację inwestycji polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki o nr ewid. 304/44 oraz części działki 304/43 położonej w miejscowości Jasin przy ul. Kaczeńcowej. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na terenie części dz. nr 304/43 oraz dz. nr 304/44 włączającej się do drogi publicznej - ul. Kaczeńcowej (dz. nr 304/35) oraz do drogi wewnętrznej (dz. nr 304/12).

Ad.3. Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku dołączono opinie i warunki techniczne wydane przez gestorów sieci.

Ad.4. Teren objęty wnioskiem zgodnie z wypisami z rejestru gruntów stanowią:

- pastwiska trwale oznaczone jako PsV,
- nieużytki oznaczone jako N.

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, że teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 postępowania strony nie wniosły uwag do sprawy. 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 ostatnia za stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
G. Zięgorz Talerka

.....
podpis i pieczęć imienna

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca.
2. a/a.

SKALA 1:1000

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
Urząd Miasta i Gminy
62-020 Swarzędz, Rynek 1

Załącznik do decyzji
nr WAU.6750.378.2018-23
z dnia 21-11-2019

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Talerka

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
NR WAU.6750.378.2018
z dnia

PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP-0711

—●— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
—▲— NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY