

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.52.2020-16**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *Nr 12/2020*

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 ze zmianami), 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 18.02.2020 r. (data wpływu 20.02.2020 r.) oraz uzupełnienia wniosku z 02.03.2020 r.

Pani Alicji Michalak
zam. ul. Strzelecka 29a/77,
61-846 Poznań

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek usługowy, na terenie działek o nr ewid. 590, 591/3, 592 położonych w miejscowości Swarzędz przy ul. Jasińskiej,

odmawiam ustalenia
warunków zabudowy
dla inwestycji objętej wnioskiem.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 20.02.2020 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek usługowy, na terenie działek o nr ewid. 590, 591/3, 592 położonych w miejscowości Swarzędz przy ul. Jasińskiej. W dniu 21.02.2020 r. pismem znak WAU.6730.52.2020-1 wezwano wnioskodawcę, reprezentowanego przez pełnomocnika, do uzupełnienia wniosku. W dniu 02.03.2020 r. wnioskodawca, reprezentowany przez pełnomocnika, uzupełnił wniosek zgodnie z wezwaniem. W dniu 05.03.2020 r. pismem znak WAU.6730.52.2020-2 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 ze zmianami). Również w dniu 05.03.2020 r. pismem znak WAU.6730.52.2020-3 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie inwestycji. W dniu 09.03.2020 r. pismem znak WID.7012.2.25.2020-1 Wydział Infrastruktury Drogowej zaopiniował przedmiotową inwestycję. W dniu 03.04.2020 r. pismem znak WAU.6730.52.2020-4 zwrócono się z prośbą o podanie informacji odnośnie właścicieli działki o nr ewid. 593 położonej w Swarzędzu. W dniu 03.04.2020 r. pismem znak WAU.6730.52.2020-5 zawiadomiono wnioskodawcę i strony postępowania o nowym terminie załatwienia sprawy. W dniu 02.06.2020 r. pismem znak WAU.6730.52.2020-8 zawiadomiono wnioskodawcę i strony postępowania o nowym terminie załatwienia sprawy. W dniu 17.06.2020 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W dniu 22.06.2020 roku pismem znak: WAU.6730.52.2020-10 wezwano wnioskodawcę do zapoznania się z wynikami analizy urbanistycznej. W dniu 22.06.2020 r. pismem znak: WAU.6730.52.2020-11 zawiadomiono wnioskodawcę i strony postępowania o nowym terminie załatwienia sprawy. W dniu 18.08.2020 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.

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 1.01.2003 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 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 26.08.2003 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 dołączonej 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 wnioskuje o inwestycję polegającą na rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek usługowy, na terenie działek

o nr ewid. 590, 591/3, 592 położonych w miejscowości Swarzędz przy ul. Jasińskiej.

Po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono, że planowana inwestycja nie spełnia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1. Powyższy warunek **nie został spełniony w zakresie kontynuacji funkcji obiektów budowlanych**.

1. Funkcja zabudowy

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U), tereny zabudowy usługowej (U).

Wskazać jednak należy, iż na terenie działek dostępnych z tej samej drogi publicznej, co wnioskowana inwestycja, **nie występuje zabudowa usługowa**, która mogłaby stanowić kontynuację funkcji dla wnioskowanej inwestycji.

2. Linia zabudowy:

- istniejąca linia zabudowy – 10,0m – 65,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną o nr ewid. 623/1, ulicę Jasińską,
- Inwestor wnioskuje o linie zabudowy dla projektowanej rozbudowy w odległości ok. 10,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną o nr ewid. 623/1, ulicę Jasińską,
- zaproponowana przez Inwestora linia zabudowy jest zgodna z linią zabudowy na działkach sąsiednich.

3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 21%,
- Inwestor wnioskuje o wskaźnik powierzchni zabudowy 8% (dla zabudowy projektowanej i istniejącej łącznie),
- zaproponowany przez Inwestora wskaźnik powierzchni zabudowy jest zgodny ze średnim wskaźnikiem powierzchni zabudowy działek z obszaru analizowanego.

4. Szerokość elewacji frontowej:

- średnia szerokość elewacji frontowej budynków: 11,0m z tolerancją do 20% wynosi 9,0m – 13,0m,
- Inwestor wnioskuje o szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie maksymalnie 13,0m,
- zaproponowana przez Inwestora szerokość elewacji frontowej jest zgodna ze średnią szerokością elewacji frontowych budynków z obszaru analizowanego.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynków maksymalnie 9,0m do okapu dla dachów płaskich, maksymalnie 7,0m do okapu dla dachów skośnych oraz maksymalnie 9,0m w szczycie.
- Inwestor wnioskuje o wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki 8,6m,
- zaproponowana przez Inwestora wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki jest zgodna jest z wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynków znajdujących się w obszarze analizowanym.

6. Geometria dachu:

- budynki znajdujące się w obszarze analizowanym posiadają dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° i wysokości do 9,0m oraz dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° -45° i wysokości do 9,0 m,
- Inwestor wnioskuje o dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych 12° i wysokości kalenicy maksymalnie do 8,6m,
- zaproponowana przez Inwestora geometria dachu kontynuuje geometrii dachów budynków znajdujących się w obszarze analizowanym.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 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" **NIE ZOSTAŁ SPEŁNIONY w zakresie kontynuacji funkcji obiektów budowlanych.**

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: istniejącym zjazdem z drogi gminnej o nr ewid. działki 623/1, ulicy Jasińskiej.

Ad.3. Istniejące 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:

- tereny mieszkaniowe oznaczone jako B (działki o nr ewid. 590 i 592),
- grunty pod rowami oznaczone jako W (działka o nr ewid. 591/3).

Ponadto teren inwestycji nie uzyskał 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. 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.

Zaznaczyć należy, iż przepis art. 61. ust.1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w pkt 1-5, zatem z powodu nie spełnienia warunku w zakresie kontynuacji funkcji obiektów budowlanych (pkt 1) odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek usługowy, na terenie działek o nr ewid. 590, 591/3, 592 położonych w miejscowości Swarzędz przy ul. Jasińskiej. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów. Opierając się na istniejącym orzecznictwie (wyrok WSA W-wa IV SA/Wa 810/07) odstąpiono od uzgodnienia projektu decyzji odmownej. Wg w/w orzeczenia obowiązek uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dotyczy jedynie decyzji pozytywnych, gdyż tylko decyzja pozytywna ingeruje w zastany stan rzeczy. Jeżeli organ administracji odmawia ustalenia warunków zabudowy to organ uzgadniający nie ma czego oceniać. 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

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania.
3. a/a.

Sprawę prowadzi
Szymon Wach
tel. 061-65-12-316 pok. 316



Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Totarka
podpis i pieczęć imienna



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

Załącznik do decyzji
nr WAU.6730.52.2020
z dnia 11-09-2020

Złupowa, Włocławek, Burmistrz
Pierwszy, Włocławek, Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Falerka

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
NR WAU.6730.52.2020
z dnia
PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP-0711
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI