

Swarzędz, 16.02.2023 r.

**Burmistrz**

**Miasta i Gminy Swarzędz**

Nr sprawy: **WAU.6730.255.2022-5**

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się  
na nasz numer sprawy

## **DECYZJA Nr 9/2023**

### **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 2022 r. poz. 503 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 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.12.2022 r.

**MP GROUP Sp. z o.o.**

ul. Święty Marcin 29/8, 61-806 Poznań

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w związku z toczącym się postępowaniem w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego), na terenie działki o nr ewid. 303/89 położonej w miejscowości Jasin, ul. Rabowicka,

### **ustalam**

następujące warunki zabudowy dla inwestycji 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 symbolami A-F, którego dotyczy wnioszek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w związku z toczącym się postępowaniem w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego).
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
  - 2.1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
  - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu objętego wnioskiem z drogą powiatową o nr ewid. działki 306/1, ul. Rabowicką,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu objętego wnioskiem z drogą gminną o nr ewid. działki 300/12,
    - 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 2022 r. poz. 1225).
  - 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- a) nie więcej niż 22% powierzchni terenu objętego wnioskiem (dla zabudowy istniejącej i projektowanej łącznie),
  - b) minimum 739 m<sup>2</sup> powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
- 2.4. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 33,4 m.
- 2.5. Geometria dachu (nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, ryzalitami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami zimowymi):
- a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 70°,
  - b) wysokość kalenicy: maksymalnie 9,9 m,
  - c) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
  - d) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do drogi lub prostopadły do jednej z bocznych granic działki.
- 2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:
- a) maksymalnie 5 m do okapu,
  - b) maksymalnie 9,9 m w szczycie.
- 2.7. Ilość kondygnacji nadziemnych: do 3.
- 2.8. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej.
- 2.9. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmiećnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.10. 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.
- 2.11. 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 2021 r. poz. 2351 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 2022 r. poz. 1225).
  - 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) 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 2021 r. poz. 2351 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 2021 r. poz. 2351 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 2022 r. poz. 1029 ze zmianami).

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

1. Obsługa komunikacyjna:
  - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: istniejącym zjazdem z drogi powiatowej o nr ewid. działki 306/1, ul. Rabowickiej.
  - 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu) oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
2. Zasilanie w energię elektryczną: istniejącym przyłączem z sieci elektroenergetycznej.
3. Zasilanie w wodę: istniejącym przyłączem z sieci wodociągowej.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: istniejącym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. Zasilanie w gaz: istniejącym przyłączem z sieci gazowej.
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 18.12.2017 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 07.07.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 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 2022 r. poz. 503 ze zmianami):
  - 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 23.12.2022 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w związku z toczącym się postępowaniem w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego), na terenie działki o nr ewid. 303/89 położonej w miejscowości Jasin, ul. Rabowicka.

W dniu 23.12.2022 r. pismem znak WAU.6730.255.2022-1 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 2022 r. poz. 2000 ze zmianami).

W dniu 16.01.2023 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 23.01.2023 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 13.02.2023 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo wnioskodawcy z prośbą o zmiany w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej, ilości kondygnacji oraz normatywu parkingowego jaki trzeba zabezpieczyć dla obsługi planowanej inwestycji. Po przeanalizowaniu akt sprawy, w tym analizy urbanistycznej dopuszczono zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalając ją na maksymalnie 739 m<sup>2</sup>, szerokości elewacji frontowej na maksymalnie 33,4 m, liczby kondygnacji nadziemnych do 3, natomiast wskaźnik miejsc postojowych ustalony został na

minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu) oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Pozostałe ustalenia pozostają bez zmian.

### **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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. 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. 1-6 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.
6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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. 1-6 ww. ustawy. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) 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. 1-6 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w związku z toczącym się postępowaniem w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego), na terenie działki o nr ewid. 303/89 położonej w miejscowości Jasin, ul. Rabowicka. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

**Ad.2.** Teren inwestycji ma dostęp do drogi: istniejącym zjazdem z drogi powiatowej o nr ewid. działki 306/1, ul. Rabowickiej.

**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.

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.

**Ad.6.** Nie dotyczy.

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. 1-6 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 tutaj organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Nr sprawy: **WAU.6730.255.2022-5**

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 2021 r. poz. 2351 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.