

Nr sprawy:

RAU.6730.323.2015-6

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 (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami), 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), Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (j.t. Dz.U. Z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 267 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 września 2015 r

**Gminy Swarzędz
ul. Rynek 1, 62-020 Swarzędz**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 4009 położonej w Swarzędzu, ul. Płóciennicza

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-F, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji:
Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja – zabudowa mieszkaniowa.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) obowiązująca w odległości 5,0 m od granicy z ul. Płócienniczą,
 - b) nieprzekraczalna w odległości 7,0 m od granicy działki z ul. Kuśnierską,
 - c) 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 z późniejszymi zmianami).
 - 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:
 - a) powierzchnia zabudowy maksymalnie 25% powierzchni działki objętej wnioskiem,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimalnie 60% powierzchni działki.
 - 2.4. Szerokość elewacji frontowej: do 14,0 m.
 - 2.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 3,5 m od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu.
 - 2.6. Geometria dachu:
 - a) dach stromy, dwuspadowy
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 35-45°.
 - 2.7. Wysokość budynku: do 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.
 - 2.8. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
 - 2.9. Ogrodzenie od strony drogi i drogi wewnętrznej - 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 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami)
- 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 1994r. - Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 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.

- 1. Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Z 2008 r. Nr 199, poz.1227 z późniejszymi zmianami).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1. Obsługa komunikacyjna.
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: z ul. Płócienniczej.
 - 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 2 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny.
- 2. Zasilanie w energię elektryczną:
 - 2.1. Zgodnie z zapewnieniem wydanym przez Enea Operator sp. z o.o. z dnia 19 czerwca 2015 r., znak OD5/ZR6/1109/2015.
- 3. Zasilanie w wodę:
 - 3.1. Zgodnie z opinią Aquanet S.A. z dnia 24 czerwca 2015 r., znak DW/IBM/518/32459/2015, IBM/80-1/905/2015.
- 4. Odprowadzanie ścieków:
 - 4.1. Do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z opinią Aquanet S.A. z dnia 24 czerwca 2015 r., znak DW/IBM/518/32459/2015, IBM/80-1/905/2015.
- 5. Odprowadzenie wód deszczowych.
 - 5.1. Wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki.

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 7 lipca 2007 r. (j.t. Dz.U. Z 2013 r, poz. 1409 ze zmianami).
- 2. Zgodnie z art.63 ust. 1,2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 199 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 16 września 2015 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 4009 położonej w Swarzędzu, ul. Płociennicza.

W dniu 28 września 2015 r., pismem znak RAU.6730.323.2015-1 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 (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 267 ze zmianami), a pismem znak RAU.6730.323.2015-2 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji. Wniosek został zaopiniowany w dniu 29 września 2015 r.

W dniu 20 października 2015 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.

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 miasta Swarzędz (uchwalony uchwałą XLIV/235/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku) stracił bowiem ważność z dniem 01 stycznia 2003 roku. Działka stanowiąca teren inwestycji nie została ujęta w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, nie wymaga jednak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 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 dołączoną 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 4009 położonej w Swarzędzu, ul. Plóciennicza.

W obszarze analizowanym występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, i tereny pól uprawnych. Inwestycja będzie stanowiła kontynuację funkcji zabudowy na działkach sąsiednich.

W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, jedno i dwukondygnacyjne, dachy strome, dwu i wielospadowe, zabudowania gospodarcze i garażowe jednokondygnacyjne, dachy płaskie.

Inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej ul. Plócienniczej.

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

Ad.4. Działka stanowiąca teren inwestycji nie została ujęta w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, nie wymaga jednak 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 strony nie wniosły uwag odnośnie planowanej inwestycji. Projekt decyzji 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. Warunkiem rozpoczęcia przedmiotowej inwestycji jest spełnienie wymagań określonych 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 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.) od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. RAU a/a

Sprawę prowadzi:

Szymon Wach

tel: 61 65 12 316

Szymon Wach



z upoważnienia Burmistrza
podpis i pieczęć imienna
Grzegorz Talerka