

Nr sprawy:

RAU.7331-0131/005/2009

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

**DECYZJA NR 140/2009
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 (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi 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. Nr 164, poz.1588) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. Nr 98, poz. 1071 z 2000 r. z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku:

**Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz
62-020 Swarzędz, ul. Rynek 1**

z dnia 04.03.2009 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz ze zbiornikiem bezodpływowym zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 613 położonej w miejscowości Zalasewo

**u s t a l a m
warunki zabudowy
dla inwestycji objętej wnioskiem:**

1. Inwestycja: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz ze zbiornikiem bezodpływowym

2. Lokalizacja: Zalasewo, ul. Belgijska, działka nr geod. 613

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej:

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od granicy z dz. nr 609 (patrz załącznik graficzny);
- lokalizacja zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami);
- maksymalny stopień zabudowy terenu – 20 % powierzchni terenu objętego planowaną inwestycją;
- na terenie inwestycji należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych (do liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach);
- należy przewidzieć miejsca na gromadzenie odpadów stałych (śmietniki), spełniające przepisy warunków technicznych;
- dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, uzbrojenie techniczne, odprowadzenie wód deszczowych – zgodnie z przepisami stosownych ustaw i rozporządzeń;
- zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z pismem nr RD-1/DZ/ZR/2009/0569 z dnia 24.02.2009 r. wydana przez ENEA Operator, Rejon Dystrybucji Poznań;
- odprowadzenie ścieków (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej) do zbiornika bezodpływowego z atestem, o gwarantowanej szczelności, zlokalizowanego zgodnie z przepisami warunków technicznych;
- zaopatrzenie w wodę, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się z własnego ujęcia;
- ogrodzenie terenu – zgodnie z przepisami warunków technicznych;

wymagania szczegółowe:

- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący;
- b) liczba kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe;
- c) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynku;
- d) geometria dachu - dach skośny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°;
- e) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu – maksymalnie 9,0 m;
- f) wysokość elewacji frontowej do okapu – maksymalnie 4,0 m;
- g) szerokość elewacji frontowej od ul. Belgijskiej - dz. nr 607 - maksymalnie 15,0 m;

17. 06. 2009

- h) ogrzewanie budynku – przy zastosowaniu tzw. paliw proekologicznych (np. gaz, olej, odnawialne źródła energii) zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

2) drogi publiczne:

- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej ul. Belgijskiej (dz. nr 607) poprzez dz. nr 609;
- przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać zgodę na zjazd u właściwego zarządcy drogi.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesu publicznego i osób trzecich:

- odprowadzenie wód opadowych - na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych albo do zbiorników retencyjnych; dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione - § 28 ust. 2 i § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r., poz. 690 ze zm.)
- projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.)
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń;
- przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn.zm.), posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Integralną częścią niniejszej decyzji są opieczetowane i ponumerowane załączniki rysunkowe i opisowe.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dniu 04.03.2009 roku został złożony wniosek w przedmiotowej sprawie. O wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania niniejszej decyzji zawiadomiono strony postępowania.

Wnioskowana inwestycja znajduje się na terenie nie objętym planem - z dniem 01.01.2003 roku stracił ważność miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz uchwalony Uchwałą XLIV/235/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku.

Teren planowanej inwestycji został ujęty w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego i uzyskał zgodę 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.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w w/w wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Marek Hańca.

W toku prowadzonego postępowania powiadomione 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 moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Uwaga:

Do wykonywania robót można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę od Starosty Poznańskiego, Poznań ul. Jackowskiego 18.

Załączniki :

1. Egz. mapy zasadniczej w skali 1:1000

Otrzymują :

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



Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Adam Trawirski

Starosta powiatu
Adam Trawirski
tel. 66-12-31-016 pok. 313

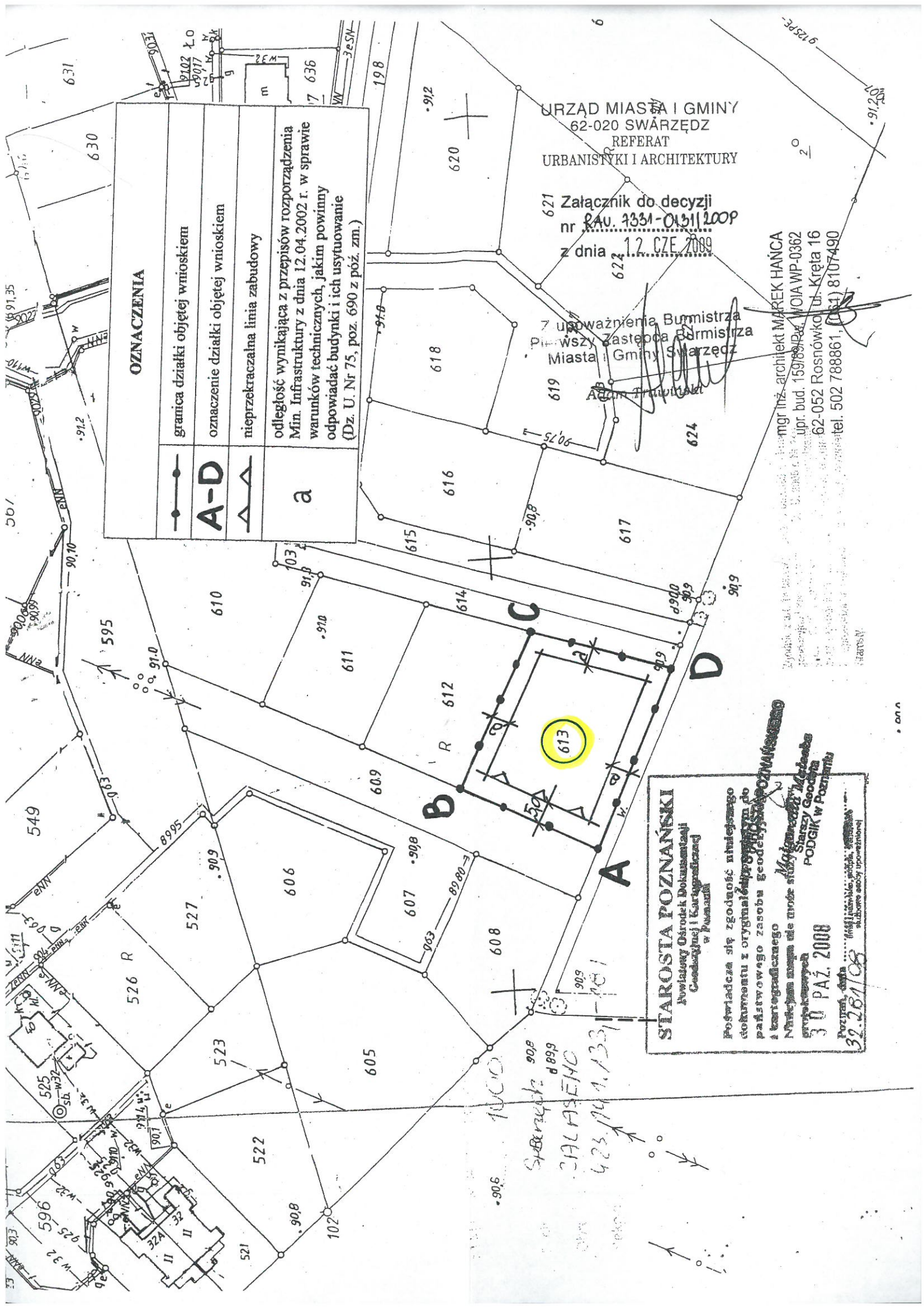
OZNACZENIA	
	granica działki objętej wnioskiem
A-D	oznaczenie działki objętej wnioskiem
	nieprzekraczalna linia zabudowy
a	odległość wynikająca z przepisów rozporządzenia Min. Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z póź. zm.)

URZĄD MIASTA I GMINY
62-020 SWARZĘDZ
REFERAT
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Załącznik do decyzji
nr RAU.1331-0131/2009
z dnia 12.07.2009

7 upoważnienia Burmistrza
p. w. zastępcy Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
Adam Trautmann

mgr inż. architekt MAREK HANICA
upr. bud. 15989/Pd, WOIA WP-0362
62-052 Rosnówko, ul. Kręta 16
tel. 502 788861, 502 8107490



STAROSTA POZNAŃSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezji i Kartograficznej
w Poznaniu

Podpisana się zgodność niniejszego
dokumentu z oryginałem, który jest do
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Niniejszym mogę nie mieć składek
30 PAŹ. 2008

Podpis: *Marek Hanica*
Starszy Geodeta
PODGIK w Poznaniu

Poznań, data
30.08.2008

Swarzędz 908
ZALASZKO
423.174.1331-101