

Nr sprawy:

RAU.6730.389.2014-5

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

DECYZJA *Nr 11/2015*
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. z 2012 r., poz. 647), 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), Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2010 Nr 243 poz. 1623) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.11.2014 r.

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

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenie działki nr geod. 17/35 położonej w Wierzonce, ul. Leśników,

ustalam
następujące warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem:

I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Ustalono po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, oznaczonym na załączniku graficznym symbolami A-D, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji:
Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) obowiązująca w odległości 6,0 m od granicy działki z ul. Leśników,
 - b) 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. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 60% powierzchni działki.
 - 2.4. Szerokość elewacji frontowej: do 11,0 m.
 - 2.5. Geometria dachu:
 - a) dach stromy, dwu lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci 35-45°,
 - c) wysokość głównej kalenicy do 8,5 m,
 - d) główna kalenica równoległa lub prostopadła do drogi.
 - 2.6. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
 - 2.7. Ogrodzenie od strony drogi – zgodnie z przepisami warunków technicznych, maksymalna wysokość ogrodzenia - 150 cm; zabrania się realizacji ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych.
 - 2.8. 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:
- 3.1. Obiekt 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. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
 - 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz Rozporządzenia MI z dnia 3 lipca 2003 r. 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.
 - 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 (Dz.U. z 2010 Nr 243 poz. 1623), 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. Leśników.
 - 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki, objętej planowaną inwestycją, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny.
 - 1.3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy zwrócić się do właściwego zarządcy drogi o wydanie zgody na zjazd do projektowanej inwestycji.
- 2. Zasilanie w energię elektryczną.
 - 2.1. Zgodnie z umową z ENEA Operator sp. z o.o. z dnia 31.10.2014 r., nr OD5/ZR6/2095/2014.
- 3. Zasilanie w wodę.
 - 3.1. Zgodnie z opinią Zakładu Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu z dnia 28.10.2014 r. znak ZGK/DWK/W-209/2014.
- 4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.
 - 4.1. Do szczelnego zbiornika bezodpływowego do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) zbiornik bezodpływowy z atestem, o gwarantowanej szczelności,
 - b) lokalizacja zbiornika na działce zgodnie z przepisami warunków technicznych.
- 5. Odprowadzenie wód deszczowych.
 - 5.1. Wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki.
- 6. Ogrzewanie obiektu.
 - 6.1. Dopuszcza się zastosowanie tzw. paliw proekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, odnawialne źródła energii), zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

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.
- 2. Zgodnie z art.63 ust. 1,2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 2.1.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 1:500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

W dniu 24.11.2014 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenie działki nr geod. 17/35 położonej w Wierzonce, ul. Leśników.

W dniu 26.11.2014 r. 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 (Dz.U. z 2013 r., poz. 267).

W dniu 02.12.2014 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie analizy oraz oględzin w terenie, przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:500.

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 obowiązującym planem miejscowym. W obowiązującym studium przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej I.87.M.

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 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. 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.

Po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej ustalono, iż inwestor przewiduje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenie działki nr geod. 17/35 położonej w Wierzonce, ul. Leśników.

W obszarze analizowanym (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M), łąk i nieużytków (L) i pól uprawnych (R)) występują budynki o podobnych parametrach, jak wnioskowana inwestycja. Inwestor przewidywał budowę domu o powierzchni zabudowy około 200 m², to jest 38% powierzchni działki objętej wnioskiem. W obszarze analizowanym brak działek o takim wskaźniku wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki, oraz budynków o takiej powierzchni zabudowy, dlatego ustalono dla inwestycji wskaźnik średni występujący w obszarze analizowanym.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi gminnej – ul. Leśników.

Ad.3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku dołączono opinie Enea sp. z o.o., oraz Zakładu Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu.

Ad.4. Działka stanowiąca teren inwestycji nie została ujęta w programie rolnym przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, nie wymaga jednak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. 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 przygotowała dr inż. arch. Agnieszka Kubiak-Pakulska, WOIA nr ewid. WP-0640.

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.

W załączeniu:

- a) Załącznik graficzny do decyzji (mapa)

Otrzymują:

- a) Wnioskodawca
- b) Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
- c) RAU a/a

Sprawę prowadzi:
Szymon Wach
tel: 61 65 12 316



Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

.....Grzegorz Tutek.....
podpis i pieczęć imienna

załącznik graficzny do sprawy nr
RAU.6730.389.2014

GRANICA TERENU INWESTYCJI
OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

odległość wynikająca z przepisów rozpr. Ministerstwa Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. w spr. warunków bud., jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)

TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
M JEDNORODZINNEJ

KD TEREN DROG

ANALIZĘ I PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁA

dr inż. arch. Agnieszka Kubiś-Pakuliska
WOJA nr ewid. WP-0940

URZĄD MIASTA I GMINY
W SWARZĘDZU
REFERAT
ARCHITECTURY I URBANISTYKI

Załącznik do decyzji
nr **WA.6730.389.2014**
z dnia **9.01.2015**

Próbniak zię zgodność niniejszej kopii
z treścią materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA POZNAŃSKI

MAPA NIEAKTUALIZOWANA

(Nazwa materiału zasobu)

GKG.4142.2258.2014

(Identyfikator planu zasobu) 92.3

10-06-2014

(Data wykonania kopii)

Z up. STAROSTY POZNAŃSKIEGO

Majdaneczka Młodecka

Starszy Geodeta

(Imię, nazwisko i podpis nadającego)

Skala: 1:500

MAPA ZASADNICZA
NIEAKTUALIZOWANA

Gmina: **Swarzędz**

Obwód: **Wielkopolski**

Sekcja: **124.18.1**

