

Swarzędz, 23.10.2020 r.

Burmistrz

Miasta i Gminy Swarzędz

Nr sprawy: **WAU.6730.117.2020-17**

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

**DECYZJA Nr 129/2020
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 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 15.05.2020 r. zmienionego w dniu 02.09.2020 r.

**Pana Zbigniewa Leśniewskiego
zam. Gortatowo, ul. Swarzędzka 17, 62-020 Swarzędz**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie rowu melioracji szczegółowych C-5 polegającej na likwidacji - zasypaniu koryta otwartego i wykonaniu przekroju zamkniętego kołowego (rurociągu) o średnicy 800 mm na odcinku od km 2+395 do km 2+445 oraz od km 2+482 do km 2+530 wraz z wykonaniem umocnień koryta rowu z płyt ażurowych powyżej wlotu oraz poniżej wylotu na odcinkach długości 5,0 m na terenie działek nr geod. 189/25, 189/28, 189/30, 264, 265, 270 położonych w miejscowości Gortatowa, rejon ul. Swojskiej

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, którego dotyczy wnioszek.

1. Rodzaj inwestycji: przebudowa rowu melioracji szczegółowych C-5 polegającej na likwidacji - zasypaniu koryta otwartego i wykonaniu przekroju zamkniętego kołowego (rurociągu) o średnicy 800 mm na odcinku od km 2+395 do km 2+445 oraz od km 2+482 do km 2+530 wraz z wykonaniem umocnień koryta rowu z płyt ażurowych powyżej wlotu oraz poniżej wylotu na odcinkach długości 5,0 m.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja - urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 2.2. Parametry inwestycji:
 - a) długość rurociągów - od 40 m do 50 m,
 - b) średnica przekroju - 800 mm,
 - c) ilość rurociągów - 2 szt.
 - 2.3. 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,
- c) zaleca się połączenie nowego odcinka rurociągu z już istniejącym pod ul. Piękną poprzez studnie na wlocie do wspomnianego istniejącego rurociągu, na rurociągach należy wykonać studnie kontrolne umożliwiające czyszczenie wspomnianego rurociągu w odległościach nie większych niż 40 m lub odległości nie większej niż 40 m od wlotu/wylotu rurociągu – zgodnie z pismem Gminnej Spółki Wodno – Melioracyjnej z dnia 23.09.2020 r.
- d) na obszarze planowanej inwestycji tj. działki nr 189/25, 189/28, 189/30, 264, 265, 270 położonych w miejscowości Gortatowo, gmina Swarzędz zlokalizowane jest urządzenie melioracji wodnych tj. rów, w związku z tym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Poznaniu znak PO.ZZI.4.522.3164m.2020.MS z dnia 24.09.2020 r.,

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 2020 r. poz. 1333 ze zmianami):

- 3.1. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- 3.2. 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 2020 r. poz. 1333 ze zmianami).
- 3.3. 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 2020 r. poz. 1333 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 2020 r. poz. 283 ze zmianami).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1. Obsługa komunikacyjna: dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy
- 2. Zasilanie w energię elektryczną - nie dotyczy.
- 3. Zasilanie w wodę - nie dotyczy.
- 4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych - nie dotyczy.

5. Zasilanie w gaz - nie dotyczy.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - nie dotyczy.
7. Ogrzewanie: nie dotyczy.

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 2020 r. poz. 1333 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 2020 r. poz. 293 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 1:500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 15.05.2020 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie rowu melioracji szczegółowych C-5 polegającej na likwidacji - zasypaniu koryta otwartego i wykonaniu przekroju zamkniętego kołowego (rurociągu) o średnicy 600 mm na odcinku od km 2+399 do km 2+453 oraz od km 2+482 do km 2+530 wraz z wykonaniem umocnień koryta rowu z płyt ażurowych powyżej wlotu oraz poniżej wylotu na odcinkach długości 3 m, na terenie działek o nr ewid. 189/25, 189/30, 264, 265, 270 położonych w miejscowości Gortatowo, rejon ul Swojskiej.

W dniu 21.05.2020 r. pismem znak WAU.6730.117.2020-1 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 2020 r. poz. 256 ze zmianami).

W dniu 02.06.2020 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 1:500.

W dniu 07.07.2020 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 13.08.2020 r. pismem znak WAU.6730.117.2020-8 poinformowano inwestora, że

zgodnie z wytycznymi opracowanej koncepcji, Wydział Infrastruktury Drogowej tut. Urzędu nie wyraża zgody na realizację planowanej inwestycji zgodnie ze wskazanymi we wniosku parametrami przekrycia rowu C-5 na wnioskowanym terenie. W związku z powyższym poproszono inwestora o ustosunkowanie się do wytycznych zawartych w piśmie (pismo w załączeniu), oraz korektę wniosku w zakresie rodzaju i charakterystyki planowanej inwestycji wraz z przedstawieniem jej na załączniku graficznym. W dniu 02.09.2020 r. inwestor zmienił wniosek.

W dniu 04.09.2020 r. pismem znak WAU.6730.117.2020-9 zawiadomiono strony o zmianie wniosku w przedmiotowej sprawie.

W dniu 07.09.2020 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:500.

W dniu 23.09.2020 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo inwestora o skorygowanie zapisów w pkt. I.2.3 lit. c). Po przeanalizowaniu akt sprawy zapis został skorygowany w całości zgodnie z pismem Gminnej Spółki Wodno – Melioracyjnej z dnia 23.09.2020 r.

W dniu 05.10.2020 r. zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

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 01.01.2003 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 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. NIE DOTYCZY. Przedmiotowa inwestycja polegająca na przebudowie rowu melioracji szczegółowych C-5 polegającej na likwidacji - zasypaniu koryta otwartego i wykonaniu przekroju zamkniętego kołowego (rurociągu) o średnicy 800 mm na odcinku od km 2+395 do km 2+445 oraz od km 2+482 do km 2+530 wraz z wykonaniem umocnień koryta rowu z płyt ażurowych powyżej wlotu oraz poniżej wylotu na odcinkach długości 5,0 m na terenie działek nr geod. 189/25, 189/28, 189/30, 264, 265, 270 położonych w miejscowości Gortatowa, rejon ul. Swojskiej stanowi urządzenia infrastruktury technicznej. W związku z powyższym zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń obiektów infrastruktury technicznej.

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 dołączoną do wniosku mapę zasadniczą oraz wizję w terenie. W niniejszej sprawie inwestor dostarczył mapę w skali 1:500 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.

Ad.2. NIE DOTYCZY. Przedmiotowa inwestycja polegająca na przebudowie rowu melioracji szczegółowych C-5 polegającej na likwidacji - zasypaniu koryta otwartego i wykonaniu przekroju zamkniętego kołowego (rurociągu) o średnicy 800 mm na odcinku od km 2+395 do km 2+445 oraz od km 2+482 do km 2+530 wraz z wykonaniem umocnień koryta rowu z płyt ażurowych powyżej wlotu oraz poniżej wylotu na odcinkach długości 5,0 m na terenie działek nr geod. 189/25, 189/28, 189/30, 264, 265, 270 położonych w miejscowości Gortatowa, rejon ul. Swojskiej stanowi urządzenia infrastruktury technicznej. W związku z powyższym zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń obiektów infrastruktury technicznej.

Ad.3. NIE DOTYCZY. Przedmiotowa inwestycja polegająca na przebudowie rowu melioracji szczegółowych C-5 polegającej na likwidacji - zasypaniu koryta otwartego i wykonaniu przekroju zamkniętego kołowego (rurociągu) o średnicy 800 mm na odcinku od km 2+395 do km 2+445 oraz od km 2+482 do km 2+530 wraz z wykonaniem umocnień koryta rowu z płyt ażurowych powyżej wlotu oraz poniżej wylotu na odcinkach długości 5,0 m na terenie działek nr geod. 189/25, 189/28, 189/30, 264, 265, 270 położonych w miejscowości Gortatowa, rejon ul. Swojskiej nie wymaga uzbrojenia terenu.

Ad.4. Teren objęty wnioskiem zgodnie z wypisami z rejestru gruntów stanowią:

- tereny mieszkaniowe oznaczone jako B,
- łąki trwałe oznaczone jako ŁIV,
- grunty orne oznaczone jako RIVa, RV, RVI,
- grunty pod rowami oznaczone jako W-ŁIV.

Ponadto działka stanowiąca teren inwestycji nie uzyskała 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.

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 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.

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 2020 r. poz. 1333 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.