

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.227.2019-9**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *Nr 162/2019*
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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 sierpnia 2019 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz budynku handlowo-usługowego (branża spożywcza, usługi nieuciążliwe) zlokalizowanego na terenie działek nr geod. 84/10 i 84/42 położonych w miejscowości Gruszczyn przy ul. Okrężnej,

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 wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz budynku handlowo-usługowego.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja - zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) obowiązująca 13,0 m od granicy działki z ul. Karmelową (dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych),
 - b) nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od granicy działki z ul. Okrężną,
 - c) nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od granicy działki z ul. Rzemieślniczą,
 - d) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).
 - 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:
 - a) powierzchnia zabudowy maksymalnie 15% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia zabudowy każdego z budynków mieszkalnych maksymalnie 140 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy budynku handlowego maksymalnie 400 m²,

- d) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimalnie 50% powierzchni działki.
- 2.4. Szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: do 16,0 m,
 - b) budynku handlowego: do 44,0 m.
- 2.5. Geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) dach stromy dwuspadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.
- 2.6. Geometria dachu budynku handlowego: dach płaski.
- 2.7. Wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu: do 4,0 m.
- 2.8. Wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego od poziomu terenu do kalenicy dachu: maksymalnie 8,5 m.
- 2.9. Wysokość elewacji budynku handlowego od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej: maksymalnie 5,0 m.
- 2.10. Ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.
- 2.11. Ilość kondygnacji nadziemnych budynku handlowo-usługowego: jedna kondygnacja nadziemna.
- 2.12. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.13. 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.
- 2.14. 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) należy wykonać pas zieleni izolacyjnej, zimozielonej od strony zachodniej (w granicach nieruchomości nr geod. 81/52, 81/61) o szerokości minimum 3,0 m,
 - d) zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na elewacji tylnej (zachodniej).
- 3. Składając wniosek o pozwolenie na budowę z zastrzeżeniem art. 29 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186):
 - 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).
 - 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186) 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 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186).
- 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 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186) 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 października 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 2017 r. poz. 1405 ze zmianami).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej:
 - a) dla budynku handlowo-usługowego od ul. Okrężnej (działka nr geod. 85/6),
 - b) dla budynku mieszkalnego położonego od strony północnej działki poprzez działkę nr geod. 84/39 pod warunkiem notarialnie ustanowionej służebności gruntowej, dalej poprzez działkę nr geod. 84/40 (ul. Karmelowa) na zasadzie współwłasności do drogi publicznej ul. Okrężnej,
 - c) dla budynku mieszkalnego położonego od strony południowej działki poprzez działkę nr geod. 84/40 pod warunkiem notarialnie ustanowionej służebności gruntowej, dalej poprzez działkę nr geod. 84/40 (ul. Karmelowa) na zasadzie współwłasności do drogi publicznej ul. Okrężnej,
 - d) zjazd od budynku handlowo-usługowego należy zlokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania ul. Okrężnej z ul. Swarzędzką,
 - e) warunkiem uzgodnienia lokalizacji zjazdu dla budynku handlowo-usługowego na ul. Okrężnej jest utwardzenie nawierzchni ul. Okrężnej w technologii trwałej zgodnie z zapisami art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Szczegóły projektowanego rozwiązania należy uzgodnić z Urzędem Miasta i Gminy w Swarzędzu poprzez zawarcie stosownej umowy,
 - f) lokalizację zjazdu do budynku handlowo-usługowego należy odrębnie uzgodnić z Wydziałem Infrastruktury Drogowej Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu.
 - 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu) oraz minimum 2,5 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej części usługowej.
2. Zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z oświadczeniem wydanym przez Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 01.07.2019 r. nr ZD/8009/2019.
3. Zasilanie w wodę oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych: zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet Sp. z o.o. w dniu 11.07.2019 r. znak: DW/IBM/986/40008/2019, IBM/80-1/1192/2019.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie działki objętej wnioskiem.
5. Ogrzewanie:
 - 5.1. Ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 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.
 - 5.2. 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 lipca 2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186).
2. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 14.08.2019 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz budynku handlowego (branża spożywcza) zlokalizowanego na terenie działek nr geod. 84/10 i 84/42 położonych w miejscowości Gruszczyn przy ul. Okrężnej. W dniu 20.08.2019 r. pismem znak WAU.6730.277.2019-1 wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniu 13.09.2019 r. pismem znak WAU.6730.277-2019-1 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 2018 r. poz. 2096 ze zmianami), a pismem znak: WAU.6730.277.2019-3 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji. W dniu 17.09.2019 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponieważ wyniki analizy okazały się odmienne od treści wniosku, wezwano Wnioskodawcę do zapoznania się z wynikami analizy. W dniu 24.09.2019 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. W dniu 03.10.2019 r. wnioskodawca zmienił wniosek, który po zmianie dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz budynku handlowo-usługowego (branża spożywcza, usługi nieuciążliwe).

zlokalizowanego na terenie działek nr geod. 84/10 i 84/42 położonych w miejscowości Gruszczyń przy ul. Okrężnej. Strony postępowania złożyły sprzeciw do sprawy. Nie zgadzają się na powstanie budynku o funkcji handlowej. Z uwagi na fakt, że inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymagania o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu do dołączonej do wniosku mapy zasadniczą sporządzono 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 gminy Swarzędz (uchwalony uchwałą XLIV/234/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku) stracił bowiem ważność z dniem 1 stycznia 2003 roku. 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. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu do dołączonej do wniosku mapy 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 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 budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz budynku handlowo-usługowego (branża spożywcza, usługi nieuciążliwe) zlokalizowanego na terenie działek nr geod. 84/10 i 84/42 położonych w miejscowości Gruszczyn przy ul. Okrężnej. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: z ul. Karmelowej oraz z ul. Okrężnej.

Ad.3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku dołączono oświadczenia i warunki przyłączenia wydane przez 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 postępowania strony wniosły uwagi do sprawy. Z uwagi na fakt, że inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymagania o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o dołączoną do wniosku mapę zasadniczą sporządzono projekt decyzji o warunkach zabudowy. 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 tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnia za stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

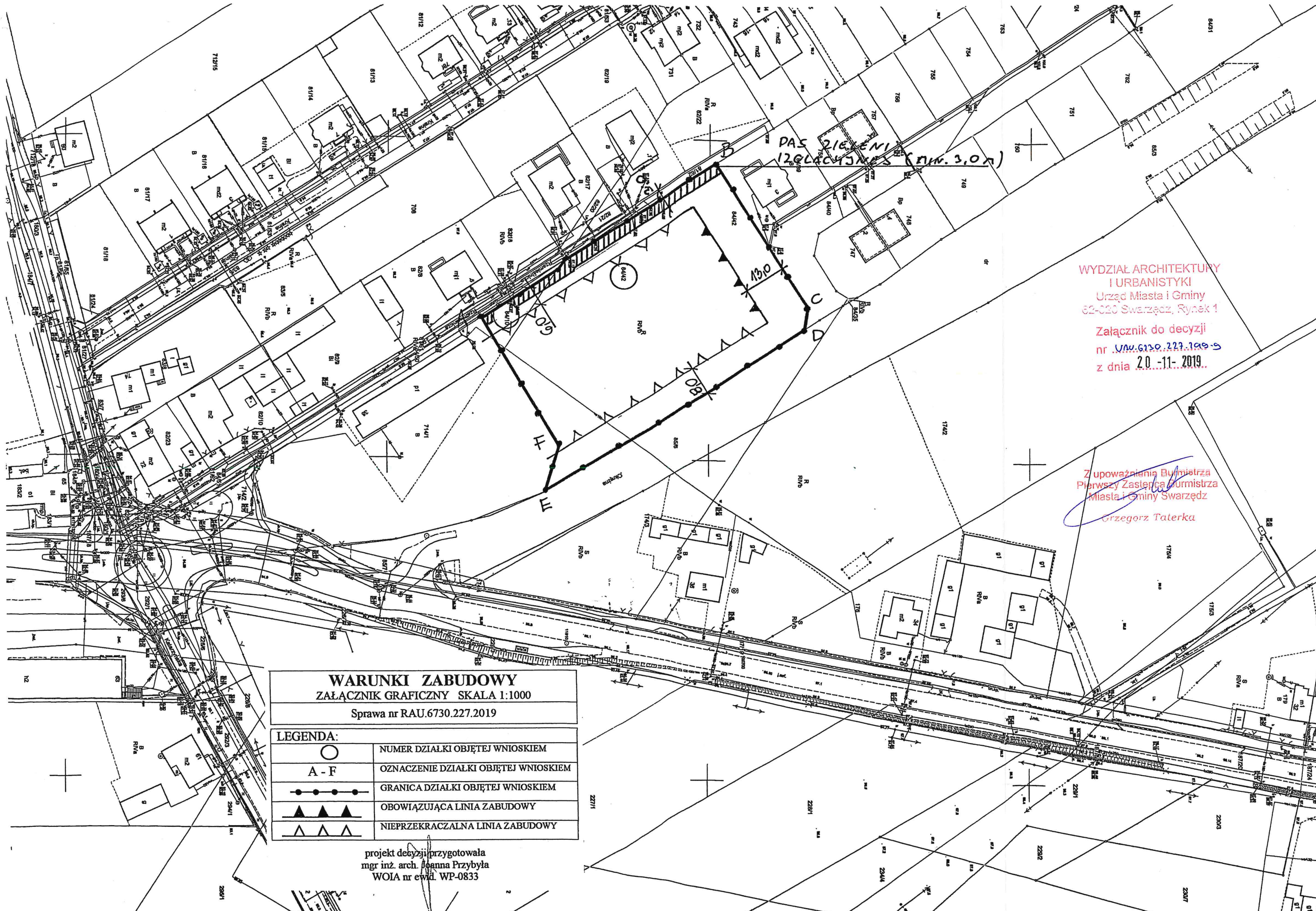
Grzegorz Jalerka
podpis i pieczęć imienna

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca.
2. a/a.



WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
Urząd Miasta i Gminy
62-020 Swarzędz, Rynek 1
Załącznik do decyzji
nr WAU.6730.227.2019-5
z dnia 20.11.2019

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Talerka

WARUNKI ZABUDOWY	
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY SKALA 1:1000	
Sprawa nr RAU.6730.227.2019	
LEGENDA:	
	NUMER DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
	OZNACZENIE DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
	GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

projekt decyzji przygotowała
mgr inż. arch. Joanna Przybyła
WOIA nr ewid. WP-0833