

Swarzędz, 19.11.2020 r.  
Burmistrz  
Miasta i Gminy Swarzędz  
Nr sprawy: WAU.6730.143.2020-14  
Za dowodem doręczenia

DECYZJA Nr 20/2020  
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 25.06.2020 r.

Pana Pawła Malińskiego  
62-310 Pyzdry, Łupice 7

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących zlokalizowanych na terenie działek nr geod. 10/3 i 10/6 położonych w miejscowości Janikowo przy ul. Cichej,

odmawiam  
ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

#### UZASADNIENIE

##### Stan faktyczny

W dniu 25.06.2020 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących zlokalizowanych na terenie działek nr geod. 10/3 i 10/6 położonych w miejscowości Janikowo przy ul. Cichej. Pismem z dnia 01.07.2020 r. znak WAU.6730.143.2020-1 wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. Inwestor uzupełnił przedmiotowy wniosek. Pismem z dnia 22.07.2020 r. znak WAU.6730.143.2020-1 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), a pismem znak: WAU.6730.143.2020-2 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji. W dniu 08.09.2020 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 03.09.2020 r. Inwestor odniósł się do wyników analizy, wnioskując o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego do 280 m<sup>2</sup>, zwiększenie szerokości elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 20 m, zmianę połączy dachu na dach płaski z elementami dachu skośnego, ustanowienia wysokości budynku do kalenicy do 9 m oraz do okapu 7,5 m oraz o objęcie analizą ul. Leśnej dz. 6/12 i działek sąsiednich. Architekt po ponownym przeanalizowaniu akt sprawy nie dopuścił wnioskowanych zmian.

W dniu 16.09.2020 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000.

W dniu 16.09.2020 r. pismem znak WAU.6730.143.2020-10 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 została ujęta w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego. 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 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 26.08.2003 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 dołączonej 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. W obszarze analizowanym występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

W omawianym przypadku szerokość elewacji frontowej wnioskowanej działki wynosi 5,5 m (trzykrotna szerokość frontu to 16,5 m) w związku z czym minimalny obszar analizowany wynosi 50 m. Dla lepszego zobrazowania charakteru zabudowy w sąsiedztwie inwestycji, a także powiązań funkcjonalno - przestrzennych, przyjęto większy obszar obejmując analizą zabudowane działki zlokalizowana pomiędzy ulicami Zakątek, Swarzędzka, Leśna i Iglasta.

Obszar analizowany wyznacza się po to aby zbadać, czy planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację funkcji i formy zabudowy na działkach z nią sąsiadujących, a co za tym idzie nie naruszy ładu przestrzennego. Inwestor przewidywał realizację zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W obszarze analizowanym występuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pomimo to stwierdzono, że inwestycja nie będzie stanowiła kontynuacji istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym.

W przedmiotowej sprawie, ze względu na zróżnicowaną wielkość działek w obszarze analizowanym odstąpiono od ustalania wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki. Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 78 m<sup>2</sup> do 230 m<sup>2</sup> (średnio 130,7 m<sup>2</sup>). W związku z powyższym ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego wynoszącą 131 m<sup>2</sup>. Wnioskodawca planuje budowę czterech budynków mieszkalnych o powierzchni 280 m<sup>2</sup> każdy. W obszarze analizowanym brak jest budynków o takich parametrach, w związku z tym nie ma możliwości realizacji inwestycji zgodnie ze złożonym wnioskiem. Ponadto Inwestor przewidział budowę budynków o wysokość elewacji frontowej od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu na 7,5 m, wysokości głównej kalenicy na 9 m oraz szerokości elewacji frontowej wynoszącej 20 m. Na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym brak jest zabudowy o takich parametrach.

W sąsiedztwie działki objętej wnioskiem występują budynki z dachami stromymi o wysokość elewacji frontowej od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu do 3,5 m oraz wysokości głównej kalenicy do 8 m oraz budynki z dachami płaskimi o maksymalnej wysokości elewacji frontowej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji wynoszącej 8 m. Szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 6 m do 17 m (średnio 11,62 m). Dla planowanej inwestycji ustalono szerokość elewacji frontowej budynku na maksymalnie 14 m (tj. 11,62 + 20%).

Ustalając parametry nowej zabudowy należy zbadać, czy planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację funkcji i formy zabudowy na działkach z nią sąsiadujących, a co za tym idzie nie naruszy ładu przestrzennego. Stwierdzono, że planowana inwestycja nie będzie stanowiła kontynuacji formy zabudowy w sąsiedztwie działki objętej wnioskiem.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy nie został spełniony.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi z ul. Cichej.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy został spełniony.

Ad.3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku dołączono oświadczenie i opinie wydane przez gestorów sieci.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy został spełniony.

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.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 w/w ustawy został spełniony.

Ad.5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 w/w ustawy został spełniony.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ nie 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.

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.

.....  
podpis i pieczęć imienna<sup>1</sup>

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:

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

Sprawę prowadzi:

Paulina Poniedziałek  
tel. 61 65-12-316