

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.131.2021-14**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *Nm 17/2021*
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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 735 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.04.2021r.

PBD Izabelin Sp. z o.o.
ul. Planetarna 15/5, 62-020 Zalasewo

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie poddasza w dwóch budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, techniczną, parkingową, w tym urządzenia parkingowe zewnętrzne, na terenie działek o nr ewid. 45/5, 45/6, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/29, 1/67, 1/66, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/84, 1/85, 1/86, 1/87 oraz części działek o nr ewid. 1/48, 1/16, 1/65, 1/70, 1/82, 1/88 położonych w miejscowości Kruszewnia przy ul. Średzkiej - projekt zamienny zmiany ilości kondygnacji w wydanej w dniu 24.07.2020 r. decyzji pozwolenia na budowę nr 3769/20,

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

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

1. Rodzaj inwestycji: budowa poddasza w dwóch budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, techniczną, parkingową, w tym urządzenia parkingowe zewnętrzne - projekt zamienny zmiany ilości kondygnacji w wydanej w dniu 24.07.2020 r. decyzji pozwolenia na budowę nr 3769/20.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) obowiązująca linia zabudowy rozumiana jako linia, na której musi stanąć dowolny odcinek ściany frontowej projektowanego budynku (dopuszcza się wysunięcie schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów oraz balkonów nie dalej niż 1,5 m przed ustaloną obowiązującą linię zabudowy) zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) pozostałe odległości od granic terenu objętego wnioskiem, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami).

- 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) nie więcej niż 23% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
 - b) minimum 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
- 2.4. Szerokość elewacji frontowej każdego budynku: maksymalnie 50 m.
- 2.5. Geometria dachu:
 - a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych: 30° do 45°,
 - b) wysokość kalenicy: maksymalnie 14 m,
 - c) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - d) kierunek głównej kalenicy: prostopadły do obowiązującej linii zabudowy.
- 2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:
 - a) maksymalnie 9,3 m do okapu,
 - b) Maksymalnie 14 m w szczycie.
- 2.7. Ilość kondygnacji nadziemnych: do 4 w tym poddasze użytkowe.
- 2.8. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.9. 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.
- 2.10. 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 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. Obiekty należy zlokalizować i zaprojektować zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami).
 - 3.2. 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 Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609) 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 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami).
 - 3.4. W przypadku realizacji nowej sieci uzbrojenia niezbędne elementy sieciowe należy uzgodnić na naradzie koordynacyjnej dotyczącej usytuowania sieci uzbrojenia terenu organizowanej przez Starostę Poznańskiego.

- 3.5. 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 2021 r. poz. 247).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: z drogi powiatowej Nr 2410P, ul. Średzkiej, poprzez działki nr ewid. 1/29, 1/20, 1/16, 1/9 obr. Kruszewnia.
 - 1.2. Parametry zjazdu należy uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu na etapie sporządzania projektu budowlanego.
 - 1.3. Projekt przebudowy układu drogowego (pieszo-jezdni wraz z parkingami w nawiązaniu do istniejącej nawierzchni os. Izabelin) należy odrębnie uzgodnić z zarządcą drogi os. Izabelin w Kruszewni tj. Gminą Swarzędz. Zgodnie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 poz. 470 ze zmianami) „1. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. 2. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej” Lokalizacja miejsc postojowych na terenie ww. działek musi spełniać warunki podane §21 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.03.2009 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - 1.4. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 1,7 miejsca postojowe na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu).
 - 1.5. Obsługa komunikacyjna przy spełnieniu warunków zarządcy drogi, tj. Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu zgodnie z postanowieniem znak ZDP.WI.4611.260/18.MM z dnia 21.08.2018r. Obowiązek zabezpieczenia budynków przed skutkami związanymi z ruchem drogowym leży po stronie Inwestora.
 - 1.6. Miejsca postojowe należy zbilansować dla wszystkich obiektów znajdujących się na terenie objętym wnioskiem. Nie dopuszcza się wykorzystywania miejsc postojowych przypisanych do budynku objętego niniejszym wnioskiem na potrzeby innych obiektów budowlanych.
 - 1.7. Na terenie inwestycji należy zabezpieczyć powierzchnię manewrową, aby manewry samochodami nie odbywały się w rejonie zjazdu i w pasie drogi powiatowej. Nie dopuszcza się miejsc postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej.
2. Zasilanie w energię elektryczną - projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 26.01.2021 r. znak: ZD/392/2021.
3. Zasilanie w wodę - projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej zgodnie z opinią Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Kruszewni z dnia 05.06.2020 r. znak RSP 16/PW/K/2020.

4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych - projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z opinią Aquanet SA z dnia 31.07.2020 r. znak DW/IBM/518/57820/2020, IBM/80-9-1/490/2020.
5. Zasilanie w gaz - projektowanym przyłączem z sieci gazowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z dnia 30.03.2021 r. znak: W300/0000067309/00001/2021/00000.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
7. Ogrzewanie:
 - 7.1. Ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania Uchwały Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18.12.2017 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.
 - 7.2. 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 07.07.1994 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 2021 r. poz. 741 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 23.04.2021 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, techniczną, parkingową, w tym urządzenia parkingowe, na terenie działek o nr ewid. 45/5, 45/6, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/29, 1/67, 1/66, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/84, 1/85, 1/86, 1/87 oraz części działek o nr ewid. 1/48, 1/16, 1/65, 1/70, 1/82, 1/88 położonych w miejscowości Kruszewnia przy ul. Średzkiej. W dniu 04.05.2021 r. pismem znak WAU.6730.131.2021-1 wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniu 26.05.2021r. wnioskodawca uzupełnił wniosek zgodnie z wezwaniem. Zmianie uległa nazwa inwestycji. W dniu 11.06.2021 r. pismem znak WAU.6730.131.2021-2 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 2021 r. poz. 735 ze zmianami). Również w dniu 11.06.2021 r. pismem znak WAU.6730.131.2021-3 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie inwestycji. W dniu 11.06.2021r. wnioskodawca wniósł o uzupełnienie tytułu inwestycji. W dniu 21.06.2021 r. pismem znak WID.7012.2.92.2021-1 Wydział Infrastruktury Drogowej zaopiniował przedmiotową inwestycję. W dniu 25.06.2021r. pismem znak WI.4611.230.2021.AA Zarząd Dróg Powiatowych zaopiniował przedmiotową inwestycję. W dniu 07.07.2021 r. pismem znak WAU.6730.131.2021-5 zawiadomiono wnioskodawcę i strony postępowania o zmianie nazwy inwestycji. W dniu 11.08.2021 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W dniu 12.08.2021 r. projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000. W dniu 13.09.2021 r. wnioskodawca złożył uwagi do projektu decyzji dotyczące konieczności uzgodnienia inwestycji na naradzie koordynacyjnej dotyczącej usytuowania sieci uzbrojenia terenu organizowanej przez Starostę Poznańskiego, usunięcia zapisu dotyczącego konieczności uzgadniania zjazdu oraz zmiany wskaźnika miejsc postojowych. Po ponownym przeanalizowaniu sprawy stwierdzono, że nie można usunąć zapisu o konieczności uzgodnienia inwestycji na naradzie koordynacyjnej dotyczącej usytuowania sieci uzbrojenia terenu organizowanej przez Starostę Poznańskiego. Z uwagi na fakt, iż przedmiotem inwestycji jest budowa poddasza w dwóch budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, techniczną, parkingową, w tym urządzenia parkingowe zewnętrzne tzn. sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na terenie zwartej zabudowy obszarów wiejskich zapis ten uważa się za zasadny. Z uwagi na fakt, iż zapis dotyczący zjazdu został umieszczony w projekcie decyzji o warunkach zabudowy przesłanym do uzgodnień do zarządcy drogi, a organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia - uzgodnienie uważa się za dokonane. Wobec powyższego nie ma możliwości usunięcia tego zapisu - zgodnie z żądaniem wnioskodawcy. Po przeanalizowaniu planowanego zamierzenia inwestycyjnego dopuszczono zmianę wskaźnika miejsc postojowych dla każdego z lokali na minimum 1,7 miejsca postojowego na lokal.

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. 1-6 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.
6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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. 1-6 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. 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. 1-6 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 realizację inwestycji polegającej na budowie poddasza w dwóch budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, techniczną, parkingową, w tym urządzenia parkingowe zewnętrzne, na terenie działek o nr ewid. 45/5, 45/6, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/29, 1/67, 1/66, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/84, 1/85, 1/86, 1/87 oraz części działek o nr ewid. 1/48, 1/16, 1/65, 1/70, 1/82, 1/88 położonych w miejscowości Kruszewnia przy ul. Średzkiej - projekt zamienny zmiany ilości kondygnacji w wydanej w dniu 24.07.2020 r. decyzji pozwolenia na budowę nr 3769/20. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: z drogi powiatowej Nr 2410P, ul. Średzkiej.

Ad.3. Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku dołączono opinie i warunki techniczne wydane przez gestorów sieci.

Ad.4. Teren objęty wnioskiem zgodnie z wypisami z rejestru gruntów stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oznaczone jako Bp. Działki stanowiące teren inwestycji nie uzyskały 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.

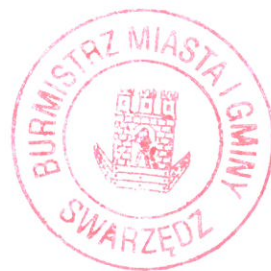
Ad.5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad.6. Nie dotyczy.

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. 1-6 ww. ustawy o pzp. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów. W toku postępowania wnioskodawca złożył uwagi do sprawy. Uwagi zostały częściowo uwzględnione. 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 Biterka

.....
podpis i pieczęć imienna

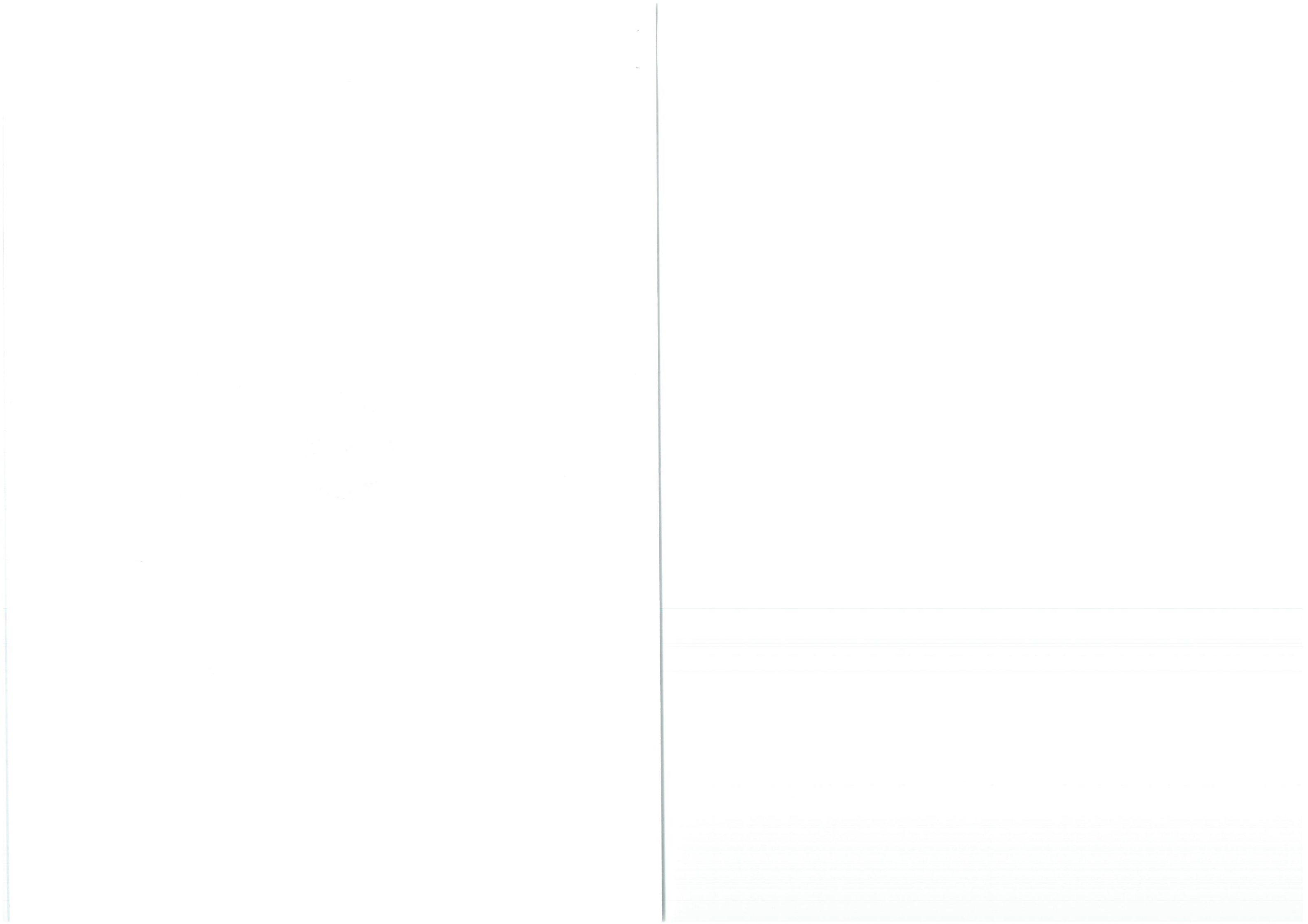
W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania.
3. a/a.

Sprawę prowadzi:
Szymon Wach
tel. 61 65-12-316



WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
Urząd Miasta i Gminy
62-020 Swarzędz, Rynek 1

Załącznik do Decyzji
nr WAU.6730.131.2021.14
z dnia 08-10-2021

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

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
NR WAU.6730.131.2021
z dnia
PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP-0711

Linia rozgraniczająca teren inwestycji
Linia granicząca z terenem zabudowanym

