

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.243.2020-6**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *Nm 12/2021*
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 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 16.10.2020 r.

Pani Adrianny Białobrzeskiej

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego zlokalizowanego na terenie działek nr geod. 14/12 i 14/13 położonych w miejscowości Sarbinowo przy ul. Dzikiej,

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 wolno stojącego.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja - zabudowa mieszkaniowa.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) obowiązująca w odległości 7 m od granicy działki z ul. Dziką,
 - 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. Powierzchnia zabudowy maksymalnie 10% powierzchni działki objętej wnioskiem.
 - 2.4. Powierzchnia terenu biologicznie czynna minimalnie 50% powierzchni działki.
 - 2.5. Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych minimalnie 1500 m².
 - 2.6. Na każdej nowo wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
 - 2.7. Szerokość elewacji frontowej budynku: maksymalnie 19 m.
 - 2.8. Geometria dachu:
 - a) dach stromy dwu lub wielospadowy,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.
- 2.9. Wysokość elewacji frontowej od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu: maksymalnie 3,5 m.
- 2.10. Wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu: maksymalnie 8,5 m.
- 2.11. Ilość kondygnacji nadziemnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.
- 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.
- 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 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.
 - 3.3. 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 2010 r. poz. 1333 ze zmianami).
 - 3.4. 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 2017 r. poz. 1405 ze zmianami).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1. Obsługa komunikacyjna:
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: z ul. Dzikiej.

- 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu).
2. Zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z oświadczeniem wydanym przez Enea Operator Sp. z o.o. w dniu 10.08.2020 znak: ZD/10370/2020.
3. Zasilanie w wodę: zgodnie z opinią wydaną przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu z dnia 13.10.2020 znak DWK.630.1.97.2020-4.
4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej:
 - 4.1. Zbiornik bezodpływowy z atestem o gwarantowanej szczelności.
 - 4.2. Lokalizacja zbiornika na działce zgodnie z przepisami warunków technicznych.
5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie działki objętej wnioskiem.
6. Ogrzewanie:
 - 6.1. 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.
 - 6.2. 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 2020r. 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.
4. Obszar planowanej inwestycji tj. działki nr 14/12 i 14/13, położone w miejscowości Sarbinowo, gm. Swarzędz, znajdują się w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracji wodnych tj. sieci drenarskiej (działki są zdrenowane) i rowów (działki graniczące z rowem od strony wschodniej, natomiast działka nr 14/12 także od strony północnej). W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Należy zapewnić dostęp do urządzeń wodnych – rowów w celu ich konserwacji.

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 16.10.2020 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego zlokalizowanego na terenie działek nr geod. 14/12 i 14/13 położonych w miejscowości Sarbinowo przy ul. Dzikiej. Pismem z dnia 26.10.2020 r. znak WAU.6730.243.2020-1 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.6730.243.2020-2 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji. W dniu 27.10.2020 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 19.11.2020 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków 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 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 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. 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego zlokalizowanego na terenie działek nr geod. 14/12 i 14/13 położonych w miejscowości Sarbinowo przy ul. Dzikiej. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: z ul. Dzikiej.

Ad.3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku dołączono oświadczenia oraz warunki techniczne 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 nie wniosły uwag do sprawy. 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. Warunkiem rozpoczęcia inwestycji jest spełnienie wymagań określonych w w/w ustawie Prawo budowlane i wydanych do niej przepisach szczególnych.



Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Dalerka

podpis i pieczęć imienna

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca.

2. Strony postępowania.

3. a/a.

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

R
RiVa

22
R
RiVb

10830

24 W

93.2
92.2
92.4
93.1
93.3
93.4
93.5
93.6
93.7
93.8
93.9
94.0
94.1
94.2
94.3
94.4
94.5
94.6
94.7
94.8
94.9
95.0

W

14/12

14/13

14/14

14/15

14/16

14/17

14/18

14/19

14/20

14/21

14/22

14/23

14/24

14/25

14/26

14/27

14/28

14/29

14/30

14/31

14/32

14/33

14/34

14/35

14/36

14/37

14/38

14/39

14/40

14/41

14/42

14/43

14/44

14/45

14/46

14/47

14/48

14/49

14/50

14/51

14/52

14/53

14/54

14/55

14/56

14/57

14/58

14/59

14/60

14/61

14/62

14/63

14/64

14/65

14/66

14/67

14/68

14/69

14/70

14/71

14/72

14/73

14/74

14/75

14/76

14/77

14/78

14/79

14/80

14/81

14/82

14/83

14/84

14/85

14/86

14/87

14/88

14/89

14/90

14/91

14/92

14/93

14/94

14/95

14/96

14/97

14/98

14/99

14/100

14/101

14/102

14/103

14/104

14/105

14/106

14/107

14/108

14/109

14/110

14/111

14/112

14/113

14/114

14/115

14/116

14/117

14/118

14/119

14/120

14/121

14/122

14/123

14/124

14/125

14/126

14/127

14/128

14/129

14/130

14/131

14/132

14/133

14/134

14/135

14/136

14/137

14/138

14/139

14/140

14/141

14/142

14/143

14/144

14/145

14/146

14/147

14/148

14/149

14/150

14/151

14/152

14/153

14/154

14/155

14/156

14/157

14/158

14/159

14/160

14/161

14/162

14/163

14/164

14/165

14/166

14/167

14/168

14/169

14/170

14/171

14/172

14/173

14/174

14/175

14/176

14/177

14/178

14/179

14/180

14/181

14/182

14/183

14/184

14/185

14/186

14/187

14/188

14/189

14/190

14/191

14/192

14/193

14/194

14/195

14/196

14/197

14/198

14/199

14/200

14/201

14/202

14/203

14/204

14/205

14/206

14/207

14/208

14/209

14/210

14/211

14/212

14/213

14/214

14/215

14/216

14/217

14/218

14/219

14/220

14/221

14/222

14/223

14/224

14/225

14/226

14/227

14/228

14/229

14/230

14/231

14/232

14/233

14/234

14/235

14/236

14/237

14/238

14/239

14/240

14/241

14/242

14/243

14/244

14/245

14/246

14/247

14/248

14/249

14/250

14/251

14/252

14/253

14/254

14/255

14/256

14/257

14/258

14/259

14/260

14/261

14/262

14/263

14/264

14/265

14/266

14/267

14/268

14/269

14/270

14/271

14/272

14/273

14/274

14/275

14/276

14/277

14/278

14/279

14/280

14/281

14/282

14/283

14/284

14/285

14/286

14/287

14/288

14/289

14/290

14/291

14/292

14/293

14/294

14/295

14/296

14/297

14/298

14/299

14/300

14/301

14/302

14/303

14/304

14/305