

Swarzędz, 22.10.2021 r.

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.213.2021-6**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *Nr 130/2021*
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 06.07.2021 r. (data wpływu 09.07.2021 r.)

Grupy Arenda Sp. z o.o.
Nowy Świat Sp. k.
ul. Juliusza Słowackiego 14, 62-020 Swarzędz

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania oraz przebudowie budynku magazynowo-gospodarczo-produkcyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz budowie garażu dla samochodów osobowych, na terenie działki o nr ewid. 1042/2 położonej w miejscowości Swarzędz przy ul. Nowy Świat,

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-K, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: zmiana sposobu użytkowania oraz przebudowa budynku magazynowo-gospodarczo-produkcyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz budowa garażu dla samochodów osobowych.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja - zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w granicy działki nr ewid. 1042/1, 1043, 1044, 1045, 1046 – dotyczy wyłącznie budynku garażowego,
 - c) 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 61% powierzchni terenu objętego wnioskiem (dla zabudowy istniejącej i projektowanej łącznie).

- b) powierzchnia terenu biologicznie czynna – na zasadach istniejących – bez zmian.
- 2.4. Szerokość elewacji frontowej:
 - a) bez zmian dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową,
 - b) maksymalnie 33,0 m dla garażu.
- 2.5. Geometria dachu:
 - a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych: płaski do 12°,
 - b) wysokość kalenicy: bez zmian dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, maksymalnie 3,5 m dla garażu,
 - c) układ połaci dachowych: dowolny,
 - d) kierunek głównej kalenicy: dowolny.
- 2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:
 - a) bez zmian dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową,
 - b) maksymalnie 3,5 m dla garażu.
- 2.7. Ilość kondygnacji nadziemnych: bez zmian dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, 1 dla garażu.
- 2.8. Powierzchnia sprzedaży: nie więcej niż 260 m².
- 2.9. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.10. 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.
- 2.11. 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. 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: istniejącym zjazdem z drogi gminnej o nr ewid. działki 1050/1, ul. Nowy Świat.
- 1.2. Parametry zjazdu należy uzgodnić z WID na etapie sporządzania projektu budowlanego.
- 1.3. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 12 miejsc postojowych dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce nr ewid. 1042/2.

2. Zasilanie w energię elektryczną - projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 18.06.2021 r. znak: ZD/9044/2021.
3. Zasilanie w wodę - projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z opinią Aquanet SA z dnia 17.10.2019 r. znak: DW/IBM/986/59771/2019, IBM/80-1/2080/20191.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych - projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z opinią Aquanet SA z dnia 17.10.2019 r. znak: DW/IBM/986/59771/2019, IBM/80-1/2080/2019.
5. Zasilanie w gaz - nie dotyczy.
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 09.07.2021 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania oraz przebudowie budynku magazynowo-gospodarczo-produkcyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz budowie garażu dla samochodów osobowych, na terenie działki o nr ewid. 1042/2 położonej w miejscowości Swarzędz przy ul. Nowy Świat. W dniu 21.07.2021 r. pismem znak WAU.6730.213.2021-1 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 2021 r. poz. 735 ze zmianami). Również w dniu 21.07.2021 r. pismem znak WAU.6730.213.2021-2 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie inwestycji. W dniu 30.07.2021 r. pismem znak WID.7012.2.121.2021-1 Wydział Infrastruktury Drogowej zaopiniował przedmiotową inwestycję. W dniu 02.09.2021 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 1:1000. W dniu 08.10.2021 r. wnioskodawca zgłosił uwagi dotyczące wskaźnika terenów biologicznie czynnych, dopuszczenia lokalizacji budynku garażowego w granicy z sąsiednimi nieruchomościami oraz minimalnej liczby miejsc postojowych. Po ponownym przeanalizowaniu całego materiału dowodowego zebranego w sprawie z uwagi na fakt, iż wniosek dotyczy istniejącego budynku zlokalizowanego w ścisłym centrum miasta dopuszczono możliwość zmiany wskazanych parametrów zgodnie z wnioskiem Inwestora.

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 dołączoną 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 zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowo-gospodarczo-produkcyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz budowie garażu dla samochodów osobowych, na terenie działki o nr ewid. 1042/2 położonej w miejscowości Swarzędz przy ul. Nowy Świat. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: istniejącym zjazdem z drogi gminnej o nr ewid. działki 1050/1, ul. Nowy Świat.

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 inne tereny zabudowane oznaczone jako Bi.

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 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
podpis i pieczęć imienna
Grzegorz Talerka

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

