

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.91.2022-14**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *Nr 93/2022*
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 2022 r. poz. 503), 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 15.04.2022 r. zmienionego w dniu 07.06.2022 r.

Jagienki Szablińskiej
62-070 Zakrzewo, ul. Wierzbowa 8

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących zlokalizowanych na terenie części działki (o pow. 980 m²) nr geod. 354/51 położonej w miejscowości Kobylnica przy ul. Bławatkowej,

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-E, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa dwóch budynków usługowych wolno stojących.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja - zabudowa mieszkaniowa.
 - 2.2. Linia zabudowy:
 - a) obowiązująca w odległości 6 m od granicy z ul. Bławatkową, dopuszcza się sytuowanie budynków wyłącznie przy jednej z wyznaczonych linii obowiązujących, z zachowaniem pozostałych linii jako nieprzekraczalnych,
 - b) odległość budynków od osi gazociągu min 20 m,
 - 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. Powierzchnia zabudowy maksymalnie 21% powierzchni części działki objętej wnioskiem.
 - 2.4. Powierzchnia terenu biologicznie czynna minimalnie 50% powierzchni działki.
 - 2.5. Lokalizację na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
 - 2.6. Minimalna powierzchnia działki przeznaczona pod budynek: 800 m².
 - 2.7. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 15,6 m.

- 2.8. Geometria dachu:
- a) dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - c) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do jednej z obowiązujących linii zabudowy.
- 2.9. Wysokość od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu: maksymalnie 4,5 m.
Wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu: maksymalnie 9,0 m.
- 2.10. Ilość kondygnacji nadziemnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.
- 2.11. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.12. 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.
- 2.13. 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 2021 r. poz. 2351 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 2021 r. poz. 2351 ze zmianami).
 - 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 07.07.1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 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. 2373 ze zmianami).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: z ul. Bławatkowej.
 - 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 27.04.2022 znak: ZD/6110/2022.
3. Zasilanie w wodę: zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet S.A. w dniu 12.04.2022 r. znak DW/IBM/518/34854/2022, IBM/80-1/284/2022.
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 07.07.2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 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 2022 r. poz. 503):
 - 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 15.04.2022 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących zlokalizowanych na terenie części działki (o pow. 980 m²) nr geod. 354/51 położonej w miejscowości Kobylnica przy ul. Bławatkowej. W dniu 20.04.2022 r. pismem znak WAU.6730.91.2022-1 wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniu 04.05.2022 r. pismem znak WAU.6730.91.2022-2 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, zgodnie z art. 28, art. 61 § 1 i § 4, art. 73 §1 i 2 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256). W dniu 10.05.2021 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy. W dniu 07.06.2022 r. Inwestor zmienił wniosek w zakresie obszaru objętego wnioskiem. W dniu 15.06.2022 r. ponownie 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 22.06.2022 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000. W dniu 12.07.2022 r. wnioskodawca zwrócił się z wnioskiem o doprecyzowanie zapisu dotyczącego ustalonej obowiązującej linii zabudowy, zwiększenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, ustalenia kierunku głównej kalenicy dachu oraz zwiększenia maksymalnej wysokości budynku do okapu oraz kalenicy. Po ponownym przeanalizowaniu całego materiału dowodowego zebranego w sprawie dopuszczono wnioskowane zmiany.

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 miasta Swarzędz (uchwalony uchwałą XLIV/235/94 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 budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących zlokalizowanych na terenie części działki (o pow. 980 m²) nr geod. 354/51 położonej w miejscowości Kobylnica przy ul. Bławatkowej. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

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

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.

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

Grzegorz Talerka

.....
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

WARUNKI ZABUDOWY

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY SKALA 1:1000

Sprawa nr: WAU.6730.91.2022

LEGENDA:

	NUMER DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
A - E	OZNACZENIE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
	GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
a	MINIMALNA ODLEGŁOŚĆ OD GAZOCIĄGU - NALEŻY UZGODNIĆ Z WŁAŚCIWYM GESTOREM SIECI

projekt decyzji przygotowała

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

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

Załącznik do decyzji
nr WAU.6730.91.2022-14
z dnia 2.6.-07.-2022

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Talerka

Nr sprawy: WAU.6730.91.2022

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART 61 UST 1-6 USTAWY O PLANOWANIU PRZESTRZENNYM

wykonana na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Inwestycja:

Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących zlokalizowanego na terenie części działki nr geod. 354/51 (o pow. ok 980 m2) położonej w miejscowości Kobylnica przy ul. Bławatkowej.

Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Wyznaczono obszar w minimalny w odległości trzech szerokości frontu działki, to jest 144,0 m od granic działki objętej wnioskiem. Dla lepszego zobrazowania istniejącej zabudowy obszarem analizowanym objęto zabudowane działki przy ul. Bławatkowej. Stwierdzono że wyznaczony obszar jest wystarczający do przeprowadzenia analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

ZGODNOŚĆ Z WARUNKAMI ART. 61 UST.1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. „O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM” (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami):

art. 61 ust. 1 pkt 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

Opis funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Opis formy zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne, dwukondygnacyjne, dachy strome dwuspadowe. Wnioskowana działka jest nie zabudowana.

art. 61 ust. 1 pkt 2 - teren ma dostęp do drogi publicznej

Opis dostępu do drogi publicznej: obsługa komunikacyjna z ul. Bławatkowej.

art. 61 ust. 1 pkt 3 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

Opis istniejącego uzbrojenia terenu: na terenie znajduje się sieć elektroenergetyczna, i gazowa.

art. 61 ust. 1 pkt 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;

Działka stanowiąca teren inwestycji nie uzyskała 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, jednak zgody takiej nie wymaga.

art. 61 ust. 1 pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Zakres zastosowanych przepisów odrębnych: Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

art. 61 ust. 1 pkt 6 - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: 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 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
Nie dotyczy.

Warunki zawarte w art. 61 ust. 1 w/w ustawy zostały spełnione.

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Taterka

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

Załącznik do decyzji
nr WAU.6730.91.2022-14
z dnia 26-07-2022

**USTALENIE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA
PODSTAWIE ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 26 SIERPNIA 2003
(Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz.1588).**

1. Linia zabudowy (w m od granicy działki):

- Linia zabudowy na działkach w obszarze analizowanym 6,0 m
- Linia zabudowy zgodnie z ustawą o drogach publicznych 6,0 m

Ustalono obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z ul. Bławatkową.

2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:

Numer ewidencyjny działki:	Udział powierzchni zabudowy : %
354/13	18,4

Ustalono maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni części działki na 18,4 % powierzchni działki objętej wnioskiem.

Przyjęty % zabudowy pozwoli na realizację budynków o łącznej powierzchni zabudowy do 180 m².

Wnioskodawca planuje realizację dwóch budynków o łącznej powierzchni zabudowy 200 do 440 m² (od 100 do 220 m² każdy) co stanowi ok 20,5-45% powierzchni części działki objętej wnioskiem. W związku z tym nie ma możliwości realizacji inwestycji zgodnie ze złożonym wnioskiem.

3. Szerokość elewacji frontowej na działkach w obszarze analizowanym :

- Szerokość elewacji frontowej budynku na działce nr geod. 354/13 15,6 m

Ustalono szerokość elewacji frontowej budynków do 15,6 m.

4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – gzymsu/attyki na działkach w obszarze analizowanym:

- Wysokość elewacji frontowych od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu do 3,5 m

Ustalono wysokość elewacji frontowej budynku od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu do 3,5 m.

5. Geometria dachu:

- Układ połaci dachowych budynków w obszarze analizowanym dachy strome dwuspadowe
- Kąt nachylenia połaci dachowych na działkach w obszarze analizowanym 35°
- Wysokość głównej kalenicy budynków na działkach w obszarze analizowanym do 8,5 m

Ustalono dla budynków dach stromy, dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, wysokość głównej kalenicy maksymalnie 8,5 m.

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

Uwaga: integralną część niniejszej analizy stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000