

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.167.2022-15**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *M 146/2022*
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 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 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.07.2022 r.

Chronos Kruszewnia Park Sp. z o.o.
ul. Hugona Kołłątaja 6, 62-030 Luboń

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie działek o nr ewid. 81, 84, 85, 86 oraz na części działek o nr ewid. 80, 83, 104 położonych w miejscowości Kruszewnia przy ul. Białowieskiej,

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-H, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa zespołu 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2.2. Linia zabudowy:
 - 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) w odległości 5 m od projektowanej drogi wewnętrznej, z zastrzeżeniem, że przed częścią garażową budynku oraz każdym wyznaczonym miejscem postojowym linia zabudowy wyniesie 6 m - zgodnie z załącznikiem do niniejszej decyzji,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem do niniejszej decyzji,
 - 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 2022 r. poz. 1225).
 - 2.3. Powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

- 2.4. Minimum 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
- 2.5. Minimalna powierzchnia terenu zabezpieczona do funkcjonowania każdego jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego: 500 m².
- 2.6. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 18 m.
- 2.7. Geometria dachu: (nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, ryzalitami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami zimowymi):
 - a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
 - b) wysokość kalenicy: maksymalnie 9,5 m,
 - c) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - d) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy.
- 2.8. Wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:
 - a) maksymalnie 6,5 m do okapu,
 - b) maksymalnie 9,5 m w szczycie.
- 2.9. Ilość kondygnacji nadziemnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych.
- 2.10. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.11. 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.
- 2.12. Obszar planowanej inwestycji tj. działki nr 81, 84, 85, 86, 80, 83, 104 położone w obrębie Kruszewnia, gm. Swarzędz jest zdrenowany. Obszar planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracji wodnych tj. rowu (rów przebiega na północnej granicy działki nr 104). W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (sieci drenarskiej) - w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.
- 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 2022 r. poz. 1225).

- 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) 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 2022 r. poz. 1029 ze zmianami).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: jednym zjazdem z drogi gminnej o nr ewid. działki 3/4, ul. Białowieskiej, poprzez działkę nr ewid. 79 (pod warunkiem uzyskania służebności przychodu i przejazdu).
 - 1.2. Do czasu realizacji obwodnicy Swarzędza zjazd winien być dowiązany do istniejącego przebiegu ul. Białowieskiej. Docelowa obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu winna odbywać się poprzez drogę serwisową.
 - 1.3. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu).
 - 1.4. Lokalizację zjazdu należy odrębnie uzgodnić z zarządcą drogi.
2. Zasilanie w energię elektryczną: projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 01.07.2022 r. znak: ZD/9139/2022.
3. Zasilanie w wodę: projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej zgodnie z opinią Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Kruszewni z dnia 25.07.2022 r.
4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych: ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej (wnioskodawca zobowiązany jest do zawarcia z firmą wywozową umowy na odbiór nieczystości ciekłych).
5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie działki objętej wnioskiem.
6. Zasilanie w gaz: projektowanym przyłączem z sieci gazowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z dnia 15.07.2022 r. znak: W300/0000095829/00001/2022/00000.

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 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 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 25.07.2022 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie działek o nr ewid. 81, 84, 85, 86 oraz na części działek o nr ewid. 80, 83, 104 położonych w miejscowości Kruszwonia przy ul. Białowieskiej. W dniu 01.08.2022 r. pismem znak WAU.6730.167.2022-3 wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniu 09.08.2022 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek. W dniu 08.08.2022 r. pismem znak WAU.6730.167.2022-4 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 2022 r. poz. 2000). Również w dniu 08.08.2022 r. pismem znak WAU.6730.167.2022-5 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie inwestycji. W dniu 11.08.2022 r. pismem znak WID.7012.2.120.2022-1 Wydział Infrastruktury Drogowej wniosł o wkreślenie na plan sytuacyjny pasa wydzielonego z terenu wnioskodawcy. W dniu 12.08.2022 r. pismem znak WAU.6730.167.2022-6 wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniu 25.08.2022 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek. W dniu 26.08.2022 r. pismem znak WAU.6730.167.2022-7 wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniu 15.09.2022 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

04.10.2022 r. wnioskodawca zwrócił się z prośbą o zmianę projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ustalonej obowiązującej linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, usunięcia zapisu określającego minimalną powierzchnię terenu zabezpieczoną do funkcjonowania każdego jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz usunięcia zapisu określającego tymczasowość odprowadzenia ścieków do zbiornika bezodpływowego do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Po ponownym przeanalizowaniu sprawy, w tym wyników analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu częściowo zmieniono zapis dotyczący obowiązującej linii zabudowy. Zwiększono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 25%, zwiększono maksymalną szerokość elewacji frontowej do 18 m. Nie znaleziono podstaw do zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych. Nie dopuszczono usunięcia zapisu określającego minimalną powierzchnię terenu zabezpieczoną do funkcjonowania każdego jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego.

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 art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) 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 zespołu 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie działek o nr ewid. 81, 84, 85, 86 oraz na części działek o nr ewid. 80, 83, 104 położonych w miejscowości Kruszewnia przy ul. Białowieskiej. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: z drogi gminnej o nr ewid. działki 3/4, ul. Białowieskiej, poprzez działkę nr ewid. 79 (pod warunkiem uzyskania służebności przychodu i przejazdu).

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:

- grunty orne oznaczone jako RIVb,
- grunty orne oznaczone jako RV.

Ponadto teren inwestycji nie uzyskał 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. Uwagi zostały

częściowo uwzględnione w wydanej decyzji. 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. Stron postępowania.
3. a/a.

Sprawę prowadzi:
Szymon Wach
tel. 61 65 12 316



Nr sprawy: WAU.6730.167.2022

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 zespołu 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie działek o nr ewid. 81, 84, 85, 86 oraz na części działek o nr ewid. 80, 83, 104 położonych w miejscowości Kruszewnia przy ul. Białowieskiej.

Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Przedmiotowy teren nie przylega do drogi, z której będzie odbywał się główny zjazd. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003r. nr 164, poz. 1588) granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. W związku z powyższym w niniejszej sprawie wyznaczono obszar analizowany w odległości do 300,0m wokół granic działki objętej wnioskiem. Wyznaczony obszar analizowany stanowi zwartą jednostkę urbanistyczno-architektoniczną. Obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym.

I. Zgodność z warunkami art. 61 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503):

- 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 (MN).

Opis formy zabudowy:

Frontowe budynki dwu kondygnacyjne z dachami skośnymi.

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

Opis dostępu do drogi publicznej:

Obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej o nr ewid. działki 3/4, ulicy Białowieskiej poprzez drogę serwisową.

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

Opis uzbrojenia terenu:

Zasilanie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 01.07.2022 r. znak: ZD/9139/2022.

Zasilanie w wodę – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej zgodnie z opinią Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Kruszewni z dnia 25.07.2022 r.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej (wnioskodawca zobowiązany jest do zawarcia z firmą

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
Urząd Miasta i Gminy
62-020 Swarzędz, Rynek 1
Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Talerka
Załącznik do decyzji
nr WAU.6730.167.2022-1
z dnia 03.11.2022

wywozową umowy na odbiór nieczystości ciekłych).

Zasilanie w gaz – projektowanym przyłączem z sieci gazowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. z dnia 15.07.2022 r. znak: W300/0000095829/00001/2020/00000.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych **na własny teren** nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

Ogrzewanie obiektu – ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania Uchwały Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 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.

Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

- **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.**

Teren objęty wnioskiem zgodnie z wypisami z rejestru gruntów stanowią:

- grunty orne oznaczone jako RIVb,
- grunty orne oznaczone jako RV.

Ponadto teren inwestycji nie uzyskał 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.

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

Zakres zastosowanych przepisów odrębnych:

Nie dotyczy.

- **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.

II. 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):

- istniejąca linia zabudowy – 3,0m – 12,0m od linii rozgraniczającej ulicę Białowieską, w odległości 11,0m od linii rozgraniczającej ulicę Spółdzielczą oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej ulicę Husarską,

Dla planowanej inwestycji ustalono linię zabudowy:

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 1,5m przed ustaloną obowiązującą linię zabudowy) zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji
nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem do niniejszej decyzji

2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- działki zabudowane w obszarze analizowanym:

Numer ewidencyjny działki:	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (%)
4/9	11
75	24
77	25
78 i 49/4	23

- średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 21%,
- maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 25% na działce o nr ewid. 77 dostępnej z tej samej drogi publicznej,
- Inwestor wnioskuję o powierzchnię zabudowy wynoszącą maksymalnie 5100m², co stanowi ok. 27% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Dla planowanej inwestycji ustalono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

nie więcej niż 21% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

3. Szerokość elewacji frontowej:

Numer ewidencyjny działki:	Szerokość elewacji frontowej (m)
4/9	21
75	7
77	8
78 i 49/4	9

- średnia szerokość elewacji frontowych budynków: 11,0m z tolerancją do 20% wynosi 9m – 14m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: 21m (budynek mieszkalny na działce o nr ewid. 4/9 dostępnej z tej samej drogi publicznej).

Dla planowanej inwestycji ustalono szerokość elewacji frontowej budynku: maksymalnie 14,0 m.

4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- maksymalnie 6,5m do okapu,
- maksymalnie 9,5m w szczycie.

Dla planowanej inwestycji ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- maksymalnie 6,5m do okapu,
- maksymalnie 9,5m w szczycie.

5. Geometria dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
- wysokość kalenicy: maksymalnie 9,5m,
- układ połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do drogi.

Dla planowanej inwestycji ustalono geometrię dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
- wysokość kalenicy: maksymalnie 9,5m,
- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy.

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

Załącznik do decyzji
nr UAD.6320.161.2022-15
z dnia 03-11-2022

Analizę opracował:
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP - 0711

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

