

Burmistrz

Miasta i Gminy Swarzędz

Nr sprawy: WAU.6730.246.2022-12

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

DECYZJA *NR 15/2023*
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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.12.2022 r.

Magdaleny i Krzysztofa Nowak
ul. Kanałowa 10/46, 60-710 Poznań

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem w bryle budynku, na terenie działki o nr ewid. 40/41 położonej w miejscowości Gortatowo, ul. Misia Uszatka,

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-D, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem w bryle budynku.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 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) w odległości 6 m od granicy terenu objętego wnioskiem z działką o nr ewid. 40/35, ul. Misia Uszatka,
 - 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 2022 r. poz. 1225).
 - 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) nie więcej niż 20% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
 - b) minimum 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.

- 2.4. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 13,5 m.
- 2.5. 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 20° do 45°,
 - b) wysokość kalenicy: maksymalnie 9 m,
 - c) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - d) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy.
- 2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:
 - a) maksymalnie 6,2 m do okapu,
 - b) maksymalnie 9 m w szczycie.
- 2.7. Ilość kondygnacji nadziemnych: do 2.
- 2.8. Na każdej nowo wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego.
- 2.9. Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych minimalnie 600 m².
- 2.10. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmiećnik), 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. Teren objęty inwestycją jest zdrenowany. 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 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 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: poprzez dz. nr ewid. 40/35 obr. Gortatowo (ul. Misia Uszatka - droga prywatna) na zasadzie współwłasności, dalej poprzez dz. nr ewid. 39/1 (ul. Kapela - droga gminna) do drogi publicznej ul. Fabrycznej (dz. nr ewid. 39/2 obr. Gortatowo).
- 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 2 miejsca postojowe na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu).
2. Zasilanie w energię elektryczną: projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 28.07.2022 r. znak: ZD/10429/2022.
3. Zasilanie w wodę: projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z opinią Zakładu Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu z dnia 14.11.2022 r. znak: DWK.630.108.2022-1 oraz zgodą właścicieli wodociągu z dnia 01.07.2022 r.
4. 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 wywozową umowy na odbiór nieczystości ciekłych).
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 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 06.12.2022 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem w bryle budynku, na terenie działki o nr ewid. 40/41 położonej w miejscowości Gortatowo, ul. Misia Uszatka.

W dniu 07.12.2022 r. pismem znak WAU.6730.246.2022-1 wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.

W dniu 15.12.2022 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek.

W dniu 16.12.2022 r. pismem znak WAU.6730.246.2022-2 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 2022 r. poz. 2000 ze zmianami). Również w dniu 16.12.2022 r. pismem znak WAU.6730.246.2022-3 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie inwestycji.

W dniu 20.12.2022 r. pismem znak WID.7012.2.172.2022-1 Wydział Infrastruktury Drogowej zaopiniował przedmiotową inwestycję.

W dniu 21.12.2022 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 27.12.2022 r. pismem znak WAU.6730.246.2022-4 wezwano wnioskodawcę do zapoznania się z wynikami analizy urbanistycznej.

W dniu 27.12.2022 r. pismem znak WAU.6730.246.2022-5 zawiadomiono strony o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w terminie oraz wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy.

W dniu 12.01.2023 r. wnioskodawca złożył uwagi do przygotowanej analizy.

W dniu 01.02.2023 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 13.02.2023 r. pismem znak WAU.6730.246.2022-10 zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

W dniu 21.02.2023 r. postanowieniem znak PO.ZPU.4.521.396.2023.JS Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu uzgodnił przedmiotowy projekt decyzji o warunkach zabudowy.

W dniu 24.02.2023 r. Inwestor wniósł uwagi do projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, geometrii dachu oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki. Organ po wnikliwym przeanalizowaniu akt sprawy oraz wizji w terenie dopuścił wnioskowane parametry ustalając wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nie więcej niż 20% powierzchni terenu objętego wnioskiem, dach o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45° oraz wysokość górnej elewacji krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki, maksymalnie 6,2 m do okapu.

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. 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. 1-6 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 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem w bryle budynku, na terenie działki o nr ewid. 40/41 położonej w miejscowości Gortatowo, ul. Misia Uszatka. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: poprzez dz. nr ewid. 40/35 obr. Gortatowo (ul. Misia Uszatka - droga prywatna) na zasadzie współwłasności, dalej poprzez dz. nr ewid. 39/1 (ul. Kapela - droga gminna) do drogi publicznej ul. Fabrycznej (dz. nr ewid. 39/2 obr. Gortatowo).

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 RIVa.

Ponadto 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. 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.

W toku prowadzonego postępowania powiadomione strony nie wniosły uwag odnośnie planowanej inwestycji.

Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez organy uzgadniające.

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.

Uwaga

Do wykonania robót można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.



Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Twerka
.....
podpis i pieczęć imienna

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy.
3. a/a.

Sprawę prowadzi:
Paulina Hetmańczyk
tel. 61 65 12 316

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
NR WAU.6730.246.2022
z dnia

PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP-0711

● LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
▲ OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

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

Załącznik do decyzji
nr WAU.6730.246.2022-12
z dnia 02.03.2023

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Talerka

STAROSTA POZNANSKI
PLPZGIK.7473
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)
MAPA ZASADNICZA
W POSTACI DRUKOWANEJ
(Nazwa materiału zasobu)
Z up. STAROSTY POZNANSKIEGO
(Data wydania kopii materiału zasobu)
2-08-2022 Małgorzata Małecka
Starszy Geodeta
Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Skala 1: 1000 pomiarowa
Miasto-gmina Swarzędz
Obręb GORTA1040
GKG.GZE.4002 16134.2022

**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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem w bryle budynku, na terenie działki o nr ewid. 40/41 położonej w miejscowości Gortatowo, ul. Misia Uszatka.

Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 21,0m. Trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi $3 \times 21,0\text{m} = 63,0\text{m}$. Wyznaczono minimalny obszar analizowany w odległości 63,0m wokół granic działki objętej wnioskiem. Stwierdzono że obszar minimalny jest wystarczający do przeprowadzenia analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 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 (MN)

Opis formy zabudowy:

Frontowe budynki jedno i 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 39/1, ulicy Kapela, poprzez teren działki o nr ewid. 40/35, ulicy Misia Uszatka, na zasadzie współwłasności.

- 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 28.07.2022 r. znak: ZD/10429/2022.

Zasilanie w wodę – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z opinią Zakładu Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu z dnia 14.11.2022 r. znak: DWK.630.1.108.2022-1 oraz zgodą właścicieli wodociągu z dnia 01.07.2022r.

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 wywozową umowy na odbiór nieczystości ciekłych).

Zasilanie w gaz – nie dotyczy.

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

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
Urząd Miasta i Gminy
62-020 Swarzędz, Rynek 1
Załącznik do decyzji.
nr WAU.6730.246.2022-12
z dnia ...02...03...2023

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 RIVa.

Ponadto 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. 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 – 6,0m od ulicy Kubusia Puchatka oraz 10,0m od ulicy Żłota Polana.

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 1,5 m przed ustaloną obowiązującą linię zabudowy) w odległości 6,0 m od granicy terenu objętego wnioskiem z działką o nr ewid. 40/35, ulicą Misia Uszatka,

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

- działki zabudowane w obszarze analizowanym:

Numer ewidencyjny działki:	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (%)
40/11	13
40/12	14
40/13	13
40/14	12
40/16	21
40/31	14
40/32	13
40/34	14
40/24	15

- średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 14%,

- maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 21% na działce o nr ewid. 40/16 dostępnej z tej samej drogi publicznej.

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

nie więcej niż 20% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

3. Szerokość elewacji frontowej:

Numer ewidencyjny działki:	Szerokość elewacji frontowej (m)
40/11	12
40/12	12
40/13	11
40/14	10
40/16	13
40/31	11
40/32	13
40/34	11
40/24	14

- średnia szerokość elewacji frontowych budynków: 12,0m z tolerancją do 20% wynosi 10m – 14m.
- Dla planowanej inwestycji ustalono szerokość elewacji frontowej budynku: maksymalnie 13,5m (zgodnie z wnioskiem).

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

- maksymalnie 4,5m do okapu,
- maksymalnie 9,0m w szczycie.

Inwestor wnioskuje o następującą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- maksymalnie 6,2m do okapu,
- maksymalnie 9,0m w szczycie.

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

- maksymalnie 4,5m do okapu,
- maksymalnie 9,0m w szczycie.

5. Geometria dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
- wysokość kalenicy: maksymalnie 9,0m,
- 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 9,0m,
- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy.

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Talerka

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

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



Załącznik do decyzji

nr WAU.G730.246.2022-12

z dnia 02.03.2023

ANALIZA / WYNIKI ANALIZY
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
NR WAU.6730.246.2022
z dnia
PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP-0711

Wyniki analizy wkreślono pomiędzy liniami
rozgraniczającymi teren inwestycji.
--- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
--- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
Urząd Miasta i Gminy
62-120 Swarzędz, Rynek 1

Załącznik do decyzji
nr WAU.6730.246.2022-12
z dnia 02.03.2023

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

STAROSTA POZNANSKI
PLPZGIR.7473
(Identyfikator wydawnictwa materialu zasobu)
MAPA ZASADNICZA
W POSTACI DRUKOWANEJ
(Nazwa materialu zasobu)
Z up. STAROSTY POZNANSKIEGO
(Data wykonania kopii materialu zasobu)
2-00-2022 Małgorzata Malecka
Starszy Geodeta
Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Gm. Swarzędz, ul. Kierowa 10, 62-120 Swarzędz

Skala 1: 1000 pomiarowa
Miasto-gmina Swarzędz
Obręb GORTA-CHOD
GKG.GZE.4002 16134.2022