

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.144.2022-20**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *Nr 51/2023*
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 2023 r. poz. 977), 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 2023 r. poz. 775 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.06.2022 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 76 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, 102 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz parkingową, na terenie działek o nr ewid. 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15, 50/17 położonych w miejscowości Kruszewnia przy ul. Białowieskiej.

ustalam
następujące warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem

I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustalone po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu objętego wnioskiem, oznaczonym na załączniku graficznym symbolami A-D, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa zespołu 76 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, 102 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz parkingową.
2. Teren objęty wnioskiem: Kruszewnia działki nr ewid. 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15, 50/17.
3. Teren inwestycji: teren objęty wnioskiem po odjęciu rezerwy pod realizację dróg - Kruszewnia działki nr ewid. 50/13, 50/14, 50/15 oraz część działek 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/17 (powierzchnia 9,3990 ha).
4. Wymagania dotyczące nowej zabudowy - dla terenu inwestycji.
 - 4.1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 4.2. W ramach zamierzenia inwestycyjnego dopuszcza się realizację maksymalnie 224 lokali mieszkalnych.
 - 4.3. Linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy 37 m od. ul. Białowieskiej - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,

- b) obowiązująca linia zabudowy rozumiana jako linia, na której musi stanąć dowolny odcinek ściany zewnętrznej projektowanego budynku (dopuszcza się wysunięcie schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów oraz balkonów nie dalej niż 1,5 m oraz wykuszy nie dalej niż 1 m przed ustaloną obowiązującą linią 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,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu przeznaczonego na rezerwę pod realizację dróg - zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3 m od projektowanego terenu przeznaczonego pod ogólnodostępną zieleni. W przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę terenu ogólnodostępnej zieleni odległość ta powinna wynosić minimum 4 m.
 - e) 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).
- 4.4. Powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni terenu inwestycji.
- 4.5. Minimum 30% powierzchni terenu inwestycji należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia biologicznie czynna wyniesie mniej niż 40% należy dodatkowo zastosować rozwiązania techniczne umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych w obrębie terenu objętego wnioskiem.
- 4.6. Należy zabezpieczyć część terenu objętego wnioskiem na rezerwę pod realizację dróg - zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 4.7. Na terenie inwestycji należy zlokalizować ogólnodostępne tereny zieleni rekreacyjnej z elementami małej architektury i placem zabaw dla dzieci - o powierzchni minimum 2000 m².
- 4.8. Minimalna powierzchnia terenu zabezpieczona do funkcjonowania każdego jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
- a) w zabudowie szeregowej 200 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej 500 m²,
 - c) określone minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek nie dotyczą nieruchomości przeznaczonych na komunikację oraz zieleni ogólnodostępną.
- 4.9. Szerokość elewacji frontowej jednego budynku:
- a) max. 8,5 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - b) max. 13 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w zabudowie bliźniaczej,
 - c) max. 9 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.
- 4.10. Geometria dachu: (nie dotyczy połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, ryzalitami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami zimowymi):

- a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych: od 25⁰ do 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰,
 - b) wysokość kalenicy: maksymalnie 9,5 m dla budynków z dachem skośnym, maksymalnie 8 m dla budynków z dachem płaskim
 - c) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, dowolny dla budynków z dachem płaskim,
 - d) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy, dowolny dla budynków z dachem płaskim.
- 4.11. Wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:
- a) maksymalnie 8 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) maksymalnie 6,5 m do okapu dla budynków z dachem skośnym,
 - c) maksymalnie 9,5 m w szczycie.
- 4.12. Ilość kondygnacji nadziemnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych.
- 4.13. Należy przewidzieć miejsca gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 4.14. 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.
- 4.15. Obszar planowanej inwestycji tj. działki 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15, 50/17 położonych w miejscowości Kruszewnia gm. Swarzędz 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.
- 4.16. 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.
5. Składając wniosek o pozwolenie na budowę z zastrzeżeniem art. 29 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682):
- 5.1. 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).
 - 5.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682) 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.
 - 5.3. 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 2023 r. poz. 682).

5.4. Niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez ZUD.

5.5. 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 2023 r. poz. 682) 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.

1. 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).
2. Objęte wnioskiem zamierzenie winno być zgodne z wydaną decyzję środowiskową znak: WOS.6220.1.5.2022-15 z dnia 25.04.2022 r.

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:

1.1. Dostęp do drogi publicznej: maksymalnie trzema zjazdami tymczasowymi od ul. Białowieskiej (działka nr ewid. 50/16, 3/4 obr. Kuszewnia) z drogi gminnej o nr ewid. działki 3/4, ul. Białowieskiej poprzez działkę o nr ewid. 50/16.

1.2. Do czasu realizacji obwodnicy Swarzędza zjazdy winny być dowiązane do istniejącego przebiegu ul. Białowieskiej.

1.3. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie inwestycji, przyjmując minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu). Nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych na terenie działek wydzielonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń ogólnodostępną.

1.4. Lokalizację zjazdu należy odrębnie uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.

2. Zasilanie w energię elektryczną: projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci.

3. Zasilanie w wodę: projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z opinią Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Kruszewni z dnia 05.01.2022 r.

4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych: ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej (wnioskodawca zobowiązany jest do zawarcia z firmą wywozową umowy na odbiór nieczystości ciekłych). Wymaga się jednego zbiornika bezodpływowego dla każdego jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie objętym wnioskiem.

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.

6. Ogrzewanie:

6.1. Ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18.12.2017 r.

w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

6.2. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

IV. Wymagania dotyczące ochrony interesu publicznego i osób trzecich.

1. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z 07.07.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682).
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 2023 r. poz. 977):
 - 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 15.06.2022 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 76 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, 102 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz parkingową, na terenie działek o nr ewid. 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15, 50/17 położonych w miejscowości Kruszwania przy ul. Białowieskiej. W dniu 28.06.2022 r. pismem znak WAU.6730.144.2022-2 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 2023 r. poz. 775 ze zmianami). W dniu 23.06.2022 r. pismem znak WAU.6730.144.2022-3 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie inwestycji. W dniu 12.07.2022 r. pismem znak WID.7012.2.103.2022-1 Wydział Infrastruktury Drogowej poinformował, iż należy przedłożyć opinię projektanta budowy ul. Białowieskiej. W dniu 10.08.2022 r. (data wpływu 22.08.2022 r.) firma DAP VIRTUAL PROJECT Sp. z o.o. zaakceptowała lokalizację zjazdów. W dniu 25.08.2022 r. pismem znak WAU.6730.144.2022-5 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie inwestycji. W dniu 22.09.2022 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Inwestor po zapoznaniu się z wynikami analizy zwrócił się z prośbą o określenie dachów płaskich o dla wnioskowanej inwestycji. W dniu 06.10.2022 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W dniu 17.11.2022 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali

1:1000. Projekt decyzji przesłano do uzgodnień. W dniu 02.12.2022 r. wnioskodawca złożył wniosek o zmianę ustalonych w projekcie decyzji wskaźników i parametrów dotyczących określenia obszaru inwestycji, ilości lokali mieszkalnych, ustalonych linii zabudowy, odległości zabudowy od granic terenów rozgraniczających obszary o różnych funkcjach, maksymalnego stopnia zabudowy, minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych, powierzchni nowo wydzielonych działek, szerokości elewacji frontowej budynków, liczby zjazdów oraz lokalizacji miejsc postojowych. Po ponownym przeanalizowaniu całości sprawy częściowo dopuszczono żądania wnioskodawcy. Dopuszczone zmiany nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny oraz nie spowodują niekorzystnego oddziaływania na sąsiednie nieruchomości. W dniu 21.12.2022 r. pełnomocnik strony postępowania złożył uwagi dotyczące sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy. Pismo zostało przyjęte do akt sprawy, a wyjaśnienie zostało zawarte w uzasadnieniu niniejszej decyzji.

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 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 2023 r. poz. 977) 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 76 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 132 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz parkingową, na terenie działek o nr ewid. 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15, 50/17 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 ul. Białowieskiej - działka nr ewid. 50/16, 3/4 obr. Kruszewnia.

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,
- grunty pod rowami oznaczone jako W.

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. Strony postępowania.
3. a/a.

Sprawę prowadzi:

Szymon Wach

tel. 61 65 12 316



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

Załącznik do decyzji
nr WAU.6730.144.2022-70
z dnia 06-07-2023

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
NR WAU.6730.144.2022
z dnia

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

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN OBIĘTY WNOSKIEM
— NIEPRZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
— REZERWA TERENU PRZEZNACZONA POD DROGĘ

skala 1:10000



