

Swarzędz, 10.03.2023 r.

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.251.2022-12**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 16/2023
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 ze zmianami) 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 21.12.2022 r.

Michała Orzechowskiego
61-012 Poznań, ul. Nadolnik 2/8

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 84/18 położonych w miejscowości Gruszczyń przy ul. Karmelowej,

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.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) obowiązująca w odległości 6 m od granicy ul. Karmelowej,
 - 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. Powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki.
 - 2.4. Minimum 50% powierzchni części terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
 - 2.5. Szerokość elewacji frontowej budynku: maksymalnie 14 m.
 - 2.6. Geometria dachu:
 - a) dach stromy dwuspadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - c) kalenica równoległa do drogi.

- 2.7. Wysokość elewacji frontowej od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu: maksymalnie 4 m.
 - 2.8. Wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu: maksymalnie 8,5 m.
 - 2.9. Ilość kondygnacji nadziemnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.
 - 2.10. Na każdej nowo wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego.
 - 2.11. Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych minimalnie 500 m².
 - 2.12. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
 - 2.13. 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.
 - 2.14. 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 2020 r. poz. 1333 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: poprzez dz. nr geod. 84/27 i 84/70 obr. Gruszczyn na zasadzie współwłasności (ul. Karmelowa) do drogi publicznej ul. Okrężnej (dz. nr geod. 85/3 i 85/6 obr. Gruszczyn, droga gminna).

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 05.12.2022 znak: ZD/15381/2022.

3. Zasilanie w wodę: zgodnie z opinią wydaną przez AQUANET S.A. z dnia 29.11.2022 r. znak DW/IBM/1447/106402/2022, IBM/80-1/2196/2022.

4. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

4.1. Zbiornik bezodpływowy z atestem o gwarantowanej szczelności.

4.2. Lokalizacja zbiornika na działce zgodnie z przepisami warunków technicznych.

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 07.07.1994 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 21.12.2022 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 84/18 położonych w miejscowości Gruszczyn przy ul. Karmelowej. W dniu 23.12.2022 r. pismem znak WAU.6730.251.2022-1 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, zgodnie z art. 28, art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zmianami), a pismem znak: WAU.6730.251.2022-2 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji. W dniu 24.01.2023 r. 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 07.02.2023 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000. W dniu 22.02.2023 r. pismem znak WAU.6730.251.2022-10 zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

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 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 84/18 położonych w miejscowości Gruszczyn przy ul. Karmelowej. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: poprzez dz. nr geod. 84/27 i 84/70 obr. Gruszczyn na zasadzie współwłasności (ul. Karmelowa) do drogi publicznej ul. Okrężnej (dz. nr geod. 85/3 i 85/6 obr. Gruszczyn, droga gminna).

Ad.3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku dołączono oświadczenia 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.

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 Taterka.....
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

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

Załącznik do decyzji
nr WAU.6730.251.2022-12
z dnia 10.03.2023

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

WARUNKI ZABUDOWY
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY SKALA 1:1000

Sprawa nr: WAU.6730.251.2022

LEGENDA:

○	NUMER DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
A - D	OZNACZENIE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
—	GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
▲▲▲	OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

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

Skala 1: 1000 pominięcie
Miasto-gmina Swarzędz
Obręb GRUSZCZYN
GKG.GZE.4002 21765 2022

STAROSTA POZNANSKI
PL.PZGIK.7473

(identyfikator ewidencji materiału zasobu)

MAPA ZASADNICZA
W POSTACI Drukowanej

(Nazwa materiału zasobu)

Z up. STAROSTY 10-11-2022

(Data wykonania kopii materiału zasobu)

POZNANSKIEGO

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej organu)

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej organu)

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej organu)

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej organu)

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej organu)

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej organu)

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej organu)

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej organu)

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej organu)

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej organu)

Nr sprawy: WAU.6730.251.2022

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 jednorodzinne wolno stojącego zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 84/18 położonych w miejscowości Gruszczyń przy ul. Karmelowej.

Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Wyznaczono obszar minimalny o promieniu równym trzem szerokościom frontu działki objętej wnioskiem , to jest w odległości 72,0 m od granic działki. Pomimo, że obszar minimalny jest wystarczający do przeprowadzenia analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu, dla lepszego zobrazowania charakteru zabudowy w sąsiedztwie inwestycji, a także powiązań funkcjonalno – przestrzennych, przyjęto większy obszar obejmując analizą zabudowane działki przy ul. Karmelowej.

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 wolno stojące oraz w zabudowie bliźniaczej, jedno i dwukondygnacyjne, dachy strome.

Wnioskowana działka jest niezabudowana.

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

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

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 wodociągowa.

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 pkt 1-6 w/w ustawy zostały spełnione.

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

I URBANISTYKI

Urząd Miasta i Gminy

62-020 Swarzędz, Rynek 1

Załącznik do decyzji

nr WAU.6730.251.2022-12

z dnia 10.03.2023

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

**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. Karmelową jako przedłużenie istniejącej linii na działkach sąsiednich.

2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:

Numer ewidencyjny działki:	Udział powierzchni zabudowy : %	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego : m2
84/21	21,7	129
81/34	14,8	168
1553, 1550	20,1	76
1552, 1551	31,0	76
752	16,0	75
751	16,8	75
Średnio:	20	99,8

- Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym 20 %
- Średnia wielkość zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych 99,8 m2

Ustalono maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 20% powierzchni działki objętej wnioskiem.

3. Szerokość elewacji frontowej:

- Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na działkach w obszarze analizowanym od 5,5 do 15,0 m
- Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na działkach w obszarze analizowanym 8,20 m

Ustalono szerokość elewacji frontowej budynku (obu segmentów) maksymalnie 14,0 m.

4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – gzymsu/attyki:

- Wysokość elewacji frontowych na działkach w obszarze analizowanym do 6,0 m
- Wysokość elewacji frontowej budynków dostępnych z tej samej drogi – ul. Karmelowej od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu do 4,0 m

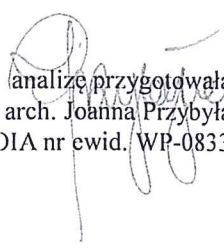
Ustalono wysokość elewacji frontowej budynku od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu do 4,0 m.

Wnioskodawca planuje realizację budynku o wysokości od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu 4,5 – 5,0 m. W obszarze występują budynki o wysokości do okapu wynoszącej 6,0 m jednak na działkach dostępnych z tej samej drogi - ul. Karmelowej brak jest budynków mieszkalnych o takich parametrach. W związku z powyższym nie ma możliwości realizacji inwestycji zgodnie ze złożonym wnioskiem

5. Geometria dachu:

- Układ połaci dachowych budynków w obszarze analizowanym dachy strome dwu i wielospadowe
- Kąt nachylenia połaci dachowych na działkach w obszarze analizowanym od 25° do 45°
- Wysokość głównej kalenicy budynków na działkach w obszarze analizowanym do 9,0 m
- Wysokość głównej kalenicy budynków dostępnych z tej samej drogi – ul. Karmelowej do 8,5 m
- Kierunek głównej kalenicy równoległy do drogi

Ustalono dach stromy dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 35-45°, kierunek głównej kalenicy równoległy do drogi. Ustalono wysokość głównej kalenicy budynku na maksymalnie 8,5 m.


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

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

ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 CZĘŚĆ GRAFICZNA SKALA 1:1000

Sprawa nr: WAU.6730.251.2022

LEGENDA:	
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
	NUMER ZABUDOWANYCH DZIAŁEK OBJĘTYCH ANALIZĄ
	LINIA ZABUDOWY
M	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
KD	TEREN DRÓG

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

Skala 1: 1000 pomiarowa
 Miasto-gmina *Ślesin*
 Obręb *GRUSZCZYN*
 GKG.GZE.4002 21765202 2

STAROSTA POZNAŃSKI
PL.PZGIK.7473
 (identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)
 MAPA ZASADNICZA
 W POSTACI Drukowanej
 (Nazwa materiału zasobu)

Zup. STAROSTA *10-11-2022*
 (Data wykonania kopii materiału zasobu)

Małgorzata...
 (Imię, nazwisko i podpis osoby wykonującej organ)

...
 (Nazwa jednostki organizacyjnej)

