

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.167.2023-10**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *Nr 101/2023*
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 ze zmianami), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 27.09.2023 r.

Tomasza Sadowskiego
62-020 Swarzędz, ul. Gołębia 3

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 1038 położonej w miejscowości Swarzędz przy ul. Gołębiej,

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-G, którego dotyczy wnioszek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2.2. Linia zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w granicy z ul. Gołębią,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy - 7,3 m od granicy z ul. Gołębią,
 - c) obowiązująca linia zabudowy w granicy z działką nr geod. 1036 - zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) 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 40% powierzchni terenu objętego wnioskiem łącznie z zabudową istniejącą.
 - 2.4. Minimum 50% powierzchni części terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
 - 2.5. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 12 m.

- 2.6. Geometria dachu: dach płaski.
- 2.7. Wysokość elewacji frontowej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej: maksymalnie 7,5 m.
- 2.8. Ilość kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje nadziemne.
- 2.9. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.10. 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.
- 2.11. 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 2023 r. poz. 682 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 2023 r. poz. 682 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 2023 r. poz. 682 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 2023 r. poz. 682 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.

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 2023 r. poz. 1094 ze zmianami).
2. Ze względu na lokalizację inwestycji w części na terenie układu urbanistycznego miasta Swarzędz wpisanego do rejestru zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzgodnić projekt budowlany z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu celem otrzymania pozwolenia konserwatorskiego.

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie.
4. Inwestycję należy realizować w sposób, który nie stworzy zagrożenia dla istniejącego na sąsiedniej działce budynku. Szczególną uwagę należy zwrócić na posadowienie fundamentów względem fundamentów budynku zlokalizowanego na terenie działki nr 1036.

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: z ul. Gołębiej.
 - 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu).
 - 1.3. Obsługę komunikacyjną należy uzgodnić z zarządcą drogi.
2. Zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z oświadczeniem wydanym przez Enea Operator Sp. z o.o. w dniu 06.09.2023 znak: ZD/11879/2023.
3. Zasilanie w wodę oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych: zgodnie z opinią wydaną przez AQUANET S.A. z dnia 09.08.2023 r. znak DW/IBM/986/75973/2023, IBM/80-1/1242/2023.
4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie działki objętej 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 22.12.2022 r. znak: W300/0000150373/00001/2022/00000.
5. Ogrzewanie:
 - 5.1. 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.
 - 5.2. 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 20213r. Poz. 682 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 2023 r. poz. 977 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 27.09.2023 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 1038 położonej w miejscowości Swarzędz przy ul. Gołębiej. W dniu 02.10.2023 r. pismem znak WAU.6730.167.2023-1 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 2023 r. poz. 775 ze zmianami). W dniu 04.10.2023 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W dniu 11.10.2023 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000. W dniu 18.10.2023 r. strona wniosła uwagi dotyczące lokalizacji planowanego budynku oraz zabezpieczenia sąsiednich budynków podczas realizacji budowy. Uwagi zostały uwzględnione. Starosta poznański postanowieniem znak: KZ.4123.6.00072.2023.III z dnia 25.10.2023 r. z uwagi na brak zapisów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy znak: WAU.6730.167.2023-2 z dnia 11.10.2023 r. W dniu 07.11.2023 r. przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy znak: WAU.6730.167.2023-5, który przesłano do uzgodnień. W dniu 08.11.2023 r. wnioskodawca zwrócił się z prośbą o zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy z ustalonych 33,3% na 40% oraz zwiększenia wysokości elewacji frontowej z 6 m na 7,5 m. Po ponownym przeanalizowaniu całego materiału dowodowego zebranego w sprawie dopuszczono wnioskowane zmiany. Starosta poznański postanowieniem znak: KZ.4123.6.00072.2023.III z dnia 21.11.2023 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy znak: WAU.6730.167.2023-5 z dnia 07.11.2023 r. Pismem znak: WAU.6730.167.2023-8 z dnia 27.11.2023 r. zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt sprawy.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) , ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - 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 ze zmianami) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 1038 położonej w miejscowości Swarzędz przy ul. Gołębiej. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

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

Ad.3. Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do

wniosku dołączono opinie i warunki techniczne wydane przez gestorów sieci.

Ad.4. Działka stanowiąca teren inwestycji nie została ujęta w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, nie wymaga jednak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z powyższym uznaje się, że warunek czwarty zawarty w art. 61 ust. 1 ustawy o pzp. został spełniony.

Ad.5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad.6. Nie dotyczy.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ został spełniony postulat łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1-6 ww. ustawy o pzp. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów.

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. Przed upływem 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. 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 Talerka.....
podpis i pieczęć imienna

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania.
3. a/a.

Sprawę prowadzi:
Szymon Wach
tel. 61 65 12 316

WARUNKI ZABUDOWY

ZALĄCZNIK GRAFICZNY SKALA 1:1000

Sprawa nr: WAU.0730.167.2023

LEGENDA:

○ NUMER DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM

A-G OZNACZENIE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

— GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM

projekt wykonała
mgr inż. arch. Joanna Przytyła
WOIA nr ewid. WPI-0833

Zupoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Talerka

Skala 1: 1000

Miasto Gmina Swarzędz

Obwód Swarzędz

10579 2023

STAROSTA POZNANSKI
PLPZGK.7473

(Identyfikator ewidencyjny materiału 74450)

MAPA ZASADNICZA
WOSTACZPOZNANSKI

ZAP. STAROSTY POZNANSKIEGO

(Data wykonania kopii mapy 01.10.2023)

Mapa Gmina Swarzędz

07.2023

Powiat Górnicki

(imię, nazwisko, adres, data, podpis i pieczęć)

WYDZIAŁ ARCHITECTURY I URBANISTYKI

Urząd Miasta i Gminy
1-020 Swarzędz, Rybnik

Załącznik do decyzji
nr WAU.0730.167.2023.10

z dnia 12-12-2023

Nr sprawy: WAU.6730.167.2023

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 zlokalizowanej na terenie działki nr geod. 1038 położonej w miejscowości Swarzędz przy ul. Gołębiej.

Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Wyznaczono obszar minimalny o promieniu równym trzem szerokościom frontu działek objętych wnioskiem, to jest w odległości 72,0 m od granic działki. Stwierdzono że obszar minimalny jest wystarczający do przeprowadzenia analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

art. 61 ust. 1 pkt 1 - co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu

Opis funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, teren zabudowy usługowej

Opis formy zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej, jedno i dwukondygnacyjne, dachy płaskie i strome dwu i wielospadowe; budynki mieszkalne wielorodzinne, dwu i trzykondygnacyjne, dachy płaskie i strome dwu i wielospadowe; budynki gospodarcze i garażowe, jedno i dwukondygnacyjne, dachy płaskie; budynki usługowe jedno i dwukondygnacyjne, dachy płaskie.

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

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

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 wodociągowa, kanalizacyjna elektroenergetyczna i gazowa.

art. 61 ust. 1 pkt 4 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

Działka stanowiąca teren inwestycji uzyskała zgodę 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.

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

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

art. 61 ust. 1 pkt 6 - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
Nie dotyczy.

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

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

**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 od 0,0 m do 10,0 m
- Linia zabudowy zgodnie z ustawą o drogach publicznych 6,0 m

Ustalono obowiązującą linię zabudowy w granicy działki z ul. Nowy Świat (jako przedłużenie linii zabudowy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na terenie działki nr geod 1036) oraz obowiązującą linię zabudowy w granicy z działką nr geod. 1036.

2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:

Numer ewidencyjny działki:	Udział powierzchni zabudowy : %
1038	17,1
1028	49,4
1032	52,6
1033/2	40,4
1039	33,3
1034	28,5
1049/1	22,8
1049/2	25,2
1046	26,0
1042/2	44,3
1043	26,8
średnio	33,3

Ustalono maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 33,3 % powierzchni działki objętej wnioskiem łącznie z zabudową istniejącą.

3. Szerokość elewacji frontowej na działkach w obszarze analizowanym :

- Szerokość elewacji frontowej budynków na działkach w obszarze analizowanym od 2,0 m do 41,0 m

Ustalono szerokość elewacji frontowej budynku maksymalnie do 12,0 m.

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

- Wysokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym: do 3,0 m do 10,0 m

Ustalono wysokość elewacji frontowej budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji do 6,0 m.

5. Geometria dachu:

- Układ połaci dachowych budynków w obszarze analizowanym dachy płaskie i strome
- Kąt nachylenia połaci dachowych na działkach w obszarze analizowanym 20° - 45°
- Wysokość głównej kalenicy budynków na działkach w obszarze analizowanym do 10,0 m

Ustalono dach płaski.

analizę przygotowała
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.6730.167.2023	
LEGENDA:	
---	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
---	GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNOSKIEM
M	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
MU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO USŁUGOWEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
KD	TEREN DRÓG

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



STAROSTA POZNANSKI
PLZKIK.7473
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasadniczego)
MAPA ZASADNICZA
PROSTOKĄTOWO-KWADRATOWA
LUB. STAROSTY POZNANSKIEGO
(Data wykonania kopii mapy (planu zabudowy))
07.10.2023
Rozwinięcie mapy (planu zabudowy) (Data wykonania kopii mapy (planu zabudowy))
07.10.2023
Limit parafowania (Data wykonania kopii mapy (planu zabudowy))
07.10.2023

Skala 1: 1000
Miasto Gmina Swarzędz
Obwód SWARZEDZ
10579
10579

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

Załącznik do decyzji
nr WAU.6730.167.2023
z dnia 12.12.2023

Z upoważnienia Przewodniczącego
Pierwszego Zastępcy Przewodniczącego
Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Talarca