

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.165.2023-12**
Za dowodem doręczenia
Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

DECYZJA
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.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie działek o nr ewid. 354/58 i 354/59 położonych w miejscowości Kobylnica, ul. Bławatkowa,

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, oznaczonym na załączniku graficznym symbolami A-D, którego dotyczy wnioski.

1. Rodzaj inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących.
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 linią zabudowy) w odległości 6 m od granicy terenu objętego wnioskiem z działką o nr ewid. 354/23, ul. Bławatkową,
 - 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 19% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
 - b) minimum 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
 - 2.4. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 16 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 25° 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: maksymalnie 4,5 m do okapu.
- 2.7. Ilość kondygnacji nadziemnych: do 2.
- 2.8. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.9. 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.
- 2.10. 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 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 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.

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).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: poprzez dz. nr ewid. 354/23 i 354/24 obr. Kobylnica (ul. Bławatkowa - droga prywatna) na zasadzie ustanowienia służebności gruntowej, do drogi publicznej ul. Szkolna (dz. nr ewid. 331/2, 331/1 obr, Kobylnica - 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: projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 10.08.2023 r. znak: ZD/10918/2023.
3. Zasilanie w wodę: projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z opinią Aquanet SA z dnia 04.09.2023 r. znak: DW/IBM/1447/82910/2023, IBM/80-1/1474/2023.
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.
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 2023 r. 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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących na terenie działek o nr ewid. 354/58 i 354/59 położonych w miejscowości Kobylnica, ul. Bławatkowa.

W dniu 06.10.2023 r. pismem znak WAU.6730.165.2023-1 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). Również w dniu 06.10.2023 r. pismem znak WAU.6730.165.2023-2 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie inwestycji.

W dniu 11.10.2023 r. pismem znak WID.7012.2.86.2023-1 Wydział Infrastruktury Drogowej zaopiniował przedmiotowy wniosek.

W dniu 19.10.2023 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 25.10.2023 r. pismem znak WAU.6730.165.2023-3 wezwano wnioskodawcę do zapoznania się z wynikami analizy urbanistycznej.

W dniu 25.10.2023 r. pismem znak WAU.6730.165.2023-4 zawiadomiono strony o braku możliwości załatwienia sprawy w terminie i wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy.

W dniu 07.11.2023 r. wnioskodawca złożył uwagi do przygotowanego projektu.

W dniu 22.11.2023 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 04.12.2023 r. Inwestor złożył uwagi do projektu decyzji wnioskując o zwiększenie powierzchni zabudowy do 200 m² dla jednego budynku, co stanowić będzie łącznie 24,9% powierzchni części działek objętych wnioskiem, zmianę dostępu do drogi publicznej oraz zmianę z zakresie geometrii dachu. Architekt po ponownym przeanalizowaniu akt sprawy dopuścił zmianę tylko w zakresie geometrii dachu.

W dniu 14.12.2023 r. pismem znak WAU.6730.165.2023-10 zawiadomiono wnioskodawcę i strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

W dniu 20.12.2023 r. Inwestor ponownie złożył uwagi do projektu decyzji wnosząc o zwiększenie powierzchni zabudowy do 180 m² dla jednego budynku, co stanowić będzie łącznie do 22,5% powierzchni części działek objętych wnioskiem. Architekt po ponownym przeanalizowaniu akt sprawy nie dopuścił wnioskowanej zmiany.

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 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 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) 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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących na terenie działek o nr ewid. 354/58 i 354/59 położonych w miejscowości Kobylnica, ul. Bławatkowa. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: poprzez dz. nr ewid. 354/23 i 354/24 obr. Kobylnica (ul. Bławatkowa - droga prywatna) na zasadzie ustanowienia służebności gruntowej, do drogi publicznej ul. Szkolna (dz. nr ewid. 331/2, 331/1 obr. Kobylnica - droga gminna).

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,
- grunty orne oznaczone jako RIVb.

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 prowadzonego postępowania powiadomione strony nie wniosły uwag odnośnie planowanej inwestycji.

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. 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 ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Uwaga

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

.....
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
w zastępstwie za:
Paulina Kwaśna
tel. 61 65 12 316