

**Burmistrz**

**Miasta i Gminy Swarzędz**

Nr sprawy: **WAU.6730.131.2024-7**

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się  
na nasz numer sprawy

**DECYZJA Nr 96/2024**  
**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 2024 r. poz. 1130), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.08.2024 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na terenie działki o nr ewid. 84/14 położonej w miejscowości Gruszczyń, ul. Karmelowa,

**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 wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
  - 2.1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
    - a) obowiązująca linia zabudowy rozumiana jako linia, na której musi stanąć dowolny odcinek ściany frontowej projektowanego budynku (dopuszcza się wysunięcie schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów oraz balkonów nie dalej niż 1,5 m przed ustaloną obowiązującą linię zabudowy) w odległości 6 m od granicy terenu objętego wnioskiem z działką o nr ewid. 84/27, ul. Karmelowa,
    - 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 ze zmianami).
  - 2.3. Nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 - 0,34.
  - 2.4. Maksymalna intensywność zabudowy: 0,51.
  - 2.5. Udział powierzchni zabudowy:
    - a) nie więcej niż 17% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
    - b) minimum 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną.

- 2.6. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 14 m.
  - 2.7. Wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m.
  - 2.8. 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 połączeń dachowych: od 30° do 45°,
    - b) układ połączeń dachowych: dach dwuspadowy,
    - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy do obowiązującej linii zabudowy.
  - 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 2024 r. poz. 725 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 ze zmianami).
  - 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zmianami) 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 2024 r. poz. 725 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 2024 r. poz. 725 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 2024 r. poz. 1112).

2. Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

### III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:
  - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: z drogi gminnej o nr ewid. działek 85/3 i 85/6, poprzez teren działek o nr ewid. 84/40 i 84/27, ul. Karmelowej, na zasadzie współwłasności lub służebności.
  - 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 08.08.2024 r. znak: ZD/13617/2024.
3. Zasilanie w wodę: projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z opinią Aquanet SA z dnia 20.10.2022 r. znak: DW/IBM/1447/94548/2022, IBM/80-1/1824/2022.
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 umowy z firmą wywozową na odbiór nieczystości ciekłych przed zgłoszeniem zakończenia budowy, które składane jest w odpowiednim organie nadzoru budowlanego).
5. Zasilanie w gaz: projektowanym przyłączem z sieci gazowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z dnia 05.08.2024 r. znak: W310/0000111024/00001/2024/00000.
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.
  - 6.1. Zgodnie z art. 234 pkt 1 ustawa z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami)  
„Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
    - 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
    - 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.
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 2024 r. poz. 725 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 2024 r. poz. 1130):
  - 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.
4. Przez wnioskowany teren przebiega magistrała wodociągowa względem której obowiązuje strefa o szerokości 10 m (po 5 m na stronę od magistrali). W związku z powyższym lokalizację projektowanego budynku należy uzgodnić z gestorem sieci przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

#### **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 14.08.2024 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na terenie działki o nr ewid. 84/14 położonej w miejscowości Gruszczyn, ul. Karmelowa.

W dniu 21.08.2024 r. pismem znak WAU.6730.131.2024-1 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 2024 r. poz. 572).

W dniu 02.09.2024 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 13.09.2024 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000.

W dniu 10.10.2024 r. 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 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 2024 r. poz. 555 i 834), 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. 5 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 2024 r. poz. 1130) 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 jednorodzinne wolno stojącego na terenie działki o nr ewid. 84/14 położonej w miejscowości Gruszczyń, ul. Karmelowa. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

**Ad.2.** Teren inwestycji ma dostęp do drogi: z drogi gminnej o nr ewid. działek 85/3 i 85/6, poprzez teren działek o nr ewid. 84/40 i 84/27, ul. Karmelowej, na zasadzie współwłasności lub służebności.

**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 RV.

Ponadto działka stanowiąca teren inwestycji nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. Mając powyższe na uwadze stwierdzono, że teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**Ad.5.** Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**Ad.6.** Nie dotyczy.

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.

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.

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.

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 z zastrzeżeniem art. 29 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zmianami) od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.

.....  
podpis i pieczęć imienna

### Załączniki:

1. Egz. mapy zasadniczej.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) część tekstowa,
  - b) część graficzna.

### Otrzymuje:

1. Wnioskodawca (z załącznikiem).
2. Strony wg rozdzielnika w aktach sprawy (wraz z egz. mapy zasadniczej).
3. a/a.