

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.191.2024-6**
Za dowodem doręczenia
Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

DECYZJA Nr 9/2025
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 ze zmianami), 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 18.11.2024 r. uzupełnionego w dniu 27.11.2024 r.

„AGROBEX Sp. z o.o.” SWARZĘDZ Sp. k.
ul. Kochanowskiego 7, 60-845 Poznań

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania 3 lokali usługowych zlokalizowanych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego na 6 lokali mieszkalnych, 9 komórek lokatorskich i 3 garaże, na terenie działki o nr ewid. 181/1 położonej w miejscowości Swarzędz, rejon ul. Cmentarnej i ul. Cybińskiej,

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 wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: przebudowa i zmiana sposobu użytkowania 3 lokali usługowych zlokalizowanych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego na 6 lokali mieszkalnych, 9 komórek lokatorskich i 3 garaże.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
 - 2.2. Linia zabudowy: bez zmian.
 - 2.3. Nadziemna intensywność zabudowy: bez zmian.
 - 2.4. Maksymalna intensywność zabudowy: bez zmian.
 - 2.5. Udział powierzchni zabudowy: bez zmian.
 - 2.6. Szerokość elewacji frontowej: bez zmian.
 - 2.7. Wysokość zabudowy: bez zmian.
 - 2.8. Udział powierzchni biologicznie czynnej: bez zmian. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną.
 - 2.9. Geometria dachu (nie dotyczy połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, ryzalitami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami

i ogrodami zimowymi): bez zmian.

2.10. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.

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.

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).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:

1.1. Dostęp do drogi publicznej: istniejącymi zjazdami z ul. Cybińskiej i ul. Cmentarnej.

1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 1,5 miejsca postojowe na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu) dla części projektowanej, na zasadach dotychczasowych dla części istniejącej, wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych.

2. Zasilanie w energię elektryczną: istniejącym przyłączem z sieci elektroenergetycznej.
3. Zasilanie w wodę: istniejącym przyłączem z sieci wodociągowej.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: istniejącym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. Zasilanie w gaz: nie dotyczy.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: istniejącym przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej.
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 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 18.11.2024 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania oraz przebudowie trzech lokali usługowych na sześć lokali mieszkalnych oraz trzy garaże na terenie działki o nr ewid. 93/2 położonej w miejscowości Gruszczyń, ul. Żwirki i Wigury.

W dniu 22.11.2024 r. pismem znak WAU.6730.191.2024-1 wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniu 27.11.2024 r. wnioskodawca uzupełnił i zmienił wniosek. Inwestycja ma polegać na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania 3 lokali usługowych zlokalizowanych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego na 6 lokali mieszkalnych, 9 komórek lokatorskich i 3 garaże, na terenie działki o nr ewid. 181/1 położonej w miejscowości Swarzędz,

rejon ul. Cmentarnej i ul. Cybińskiej.

W dniu 03.12.2024 r. pismem znak WAU.6730.191.2024-2 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 2024 r. poz. 572).

W dniu 17.12.2024 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 27.12.2024 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000.

W dniu 27.12.2024 r. zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

W dniu 09.01.2025 r. w dniu 10.01.2025 r. oraz w dniu 13.01.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z prośbą o zmianę w zakresie wskaźnika miejsc postojowych dla planowanej inwestycji. Po przeanalizowaniu akt sprawy, w odniesieniu do złożonego wniosku, organ dopuścił zmianę zgodnie z wnioskiem inwestora. Pozostałe ustalenia pozostają bez zmian.

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 mapy zasadniczej. 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. 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 2024 r. poz. 1130 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 przebudowie i zmianie sposobu użytkowania 3 lokali usługowych zlokalizowanych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego na 6 lokali mieszkalnych, 9 komórek lokatorskich i 3 garaże, na terenie działki o nr ewid. 181/1 położonej w miejscowości Swarzędz, rejon ul. Cmentarnej i ul. Cybińskiej. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: istniejącymi zjazdami z ul. Cybińskiej i ul. Cmentarnej.

Ad.3. Istniejące 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 tereny mieszkaniowe oznaczone jako B.

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.