Swarzędz, 05.11.2026 r.

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6733.18.2026-14**
Za dowodem doręczenia
Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

DECYZJA Nr 13/2026
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 i art. 54 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku

z dnia 31.08.2026 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie ujęcia wody - studni głębinowej (legalizacja samowoli budowlanej) zlokalizowanej na terenie części działki o nr geod. 36/43 położonej w miejscowości Gortatowo, ul. Kasztelańska,

ustalam
następującą lokalizację inwestycji celu publicznego objętej wnioskiem.

I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustalone dla terenu inwestycji oznaczonego zgodnie z załącznikiem graficznym.

1. Rodzaj inwestycji: budowa ujęcia wody - studni głębinowej (legalizacja samowoli budowlanej).
2. Wymagania dotyczące inwestycji celu publicznego:
   - 2.1. Oznaczenie teren inwestycji: zgodnie z załącznikiem graficznym.
   - 2.2. Lokalizacja inwestycji: zgodnie z załącznikiem graficznym.
   - 2.3. Zakres inwestycji: budowa ujęcia wody - studnia głębinowa o głębokości do 60 m.
   - 2.4. Inwestycje należy zrealizować z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności ustawy Prawo wodne oraz ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Realizacja ujęcia wymaga uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, w tym pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego, oraz sporządzenia i zatwierdzenia projektu robót geologicznych, a w przypadku poboru wód przekraczającego zakres zwykłego korzystania z wód również uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód.
   - 2.5. Warunki techniczne realizacji inwestycji zgodnie z warunkami technicznymi i uzgodnieniami wydanymi przez zarządcę drogi i gestorów sieci przebiegających przez teren inwestycji.
   - 2.6. Inne:
     - a) usunięcie kolizji z istniejącym uzbrojeniem należy zrealizować w uzgodnieniu z dysponentami sieci,
     - b) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację zabudowy należy uzgodnić z gestorem urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
     - c) przebieg projektowanych sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić na naradzie koordynacyjnej dotyczącej usytuowania sieci uzbrojenia terenu organizowanej przez Starostę Poznańskiego,
     - d) planowana inwestycja winna spełniać zapisy postanowienia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu znak NS.9022.2848.2026 z dnia 16.10.2026 r.

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 2026 r. poz. 670 ze zmianami).

2. Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska" i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno".

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Na dotychczasowych zasadach z ul. Kasztelańskiej.

IV. Wymagania dotyczące ochrony interesu publicznego i osób trzecich.

1. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z 07.07.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 524 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 2026 r. poz. 538 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.

V. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nie dotyczy.

VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Dnia 31.08.2026 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej budowie ujęcia wody - studni głębinowej (legalizacja samowoli budowlanej) zlokalizowanej na terenie części działki o nr geod. 36/43 położonej w miejscowości Gortatowo, ul. Kasztelańska.
W dniu 02.09.2026 r. pismem znak WAU.6733.18.2026-1 wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.
W dniu 10.09.2026 r. pismem znak WAU.6733.18.2026-2 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, oraz przygotowano obwieszczenie o wszczęciu postępowania, znak WAU.6733.18.2026-3.
W dniu 29.09.2026 r. sporządzono projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
W dniu 19.10.2026 r. pismem znak WAU.6733.18.2026-12 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. O toczącym się postępowaniu i kolejnych decyzjach zawiadamiano w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamiano na piśmie.
Wnioskowana inwestycja znajduje się na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działki stanowiące teren inwestycji nie zostały ujęte w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, nie wymagają jednak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 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. Przygotowanie projektu decyzji o lokalizacji celu publicznego poprzedza się badaniem podstawowych uwarunkowań prawnych i faktycznych, oraz przepisów odrębnych, które mogą wpłynąć na wydanie decyzji. Na podstawie wyników w/w analiz, a także opisu inwestycji przedstawionego we wniosku, ustalono powyższą lokalizację celu publicznego. Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:500.
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 2026 r. poz. 524 ze zmianami) od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.

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

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Signed by / Podpisano przez:
Grzegorz Michał Taterka
Date / Data: 2026-11-05 15:22

W załączeniu:
1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:
1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy.
3. a/a.

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w Urzędzie Miasta i Gminy w Swarzędzu mieści się na stronie https://bip.swarzedz.pl/rodo