

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.23.2026-15**
Za dowodem doręczenia

DECYZJA *Nr 44/2026*
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 2026 r. poz. 538), 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 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia z dnia 18.02.2026 r. zmienionego w dniu 15.04.2026 r.

GAVARRA INVEST SP. z o.o.
62-081 Przeźmierowo, ul. Składowa 42a

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie maksymalnie 132 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz maksymalnie 76 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych na terenie części działek nr ewid. 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/17 oraz działkach 50/12, 50/13, 50/14, 50/15 położonych w Kruszewni.

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-D, którego dotyczy wnioski.

1. Rodzaj inwestycji: budowa maksymalnie 132 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz maksymalnie 76 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy (dopuszcza się wysunięcie schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów oraz balkonów nie dalej niż 1,5 m przed ustaloną linię zabudowy) w odległości 38 m od granicy działki nr geod. 50/16,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy (dopuszcza się wysunięcie schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów oraz balkonów nie dalej niż 1,5 m przed ustaloną linię zabudowy) w odległości 6 m od granicy terenu stanowiącego rezerwę pod drogę,
 - c) obowiązująca linia zabudowy rozumiana jako linia, na której musi stanąć dowolny odcinek ściany zewnętrznej projektowanego budynku (dopuszcza się wysunięcie schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów oraz balkonów nie dalej niż 1,5 m oraz wykuszy nie dalej niż 1 m przed ustaloną obowiązującą

- linię zabudowy) w odległości 5 m od projektowanej drogi wewnętrznej, z zastrzeżeniem, że przed częścią garażową budynku oraz każdym wyznaczonym miejscem postojowym linia zabudowy wyniesie 6 m, w przypadku budynku, dla którego określono dwie lub trzy obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się usytuowanie ściany zewnętrznej budynku wzdłuż jednej z obowiązujących linii zabudowy,
- 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 ze zmianami).
- 2.3. Nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 - 0,5.
- 2.4. Maksymalna intensywność zabudowy: 0,5.
- 2.5. Udział powierzchni zabudowy:
- nie więcej niż 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
 - minimum 30% powierzchni terenu inwestycji należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia biologicznie czynna wyniesie mniej niż 40% należy dodatkowo zastosować rozwiązania techniczne umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych w obrębie terenu objętego wnioskiem.
- 2.6. W ramach zamierzenia inwestycyjnego dopuszcza się realizację maksymalnie 224 lokali mieszkalnych.
- 2.7. Szerokość elewacji frontowej (jednego budynku): maksymalnie 22 m.
- 2.8. Wysokość zabudowy: maksymalnie 9,5 m.
- 2.9. Geometria dachu (nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, ryzalitami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami zimowymi):
- dach o kącie nachylenia połaci dachowych: od 25° do 45° , dopuszcza się dachy płaskie do 12° ,
 - układ połaci dachowych: dwuspadowy lub wielospadowy - nie dotyczy dachów płaskich,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do linii zabudowy - nie dotyczy dachów płaskich.
- 2.10. Minimalna powierzchnia terenu zabezpieczona do funkcjonowania każdego jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
- w zabudowie szeregowej 200 m^2 ,
 - w zabudowie bliźniaczej 500 m^2 ,
 - określone minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek nie dotyczą nieruchomości przeznaczonych na komunikację, zieleni ogólnodostępną oraz infrastrukturę techniczną.
- 2.11. Przez infrastrukturę techniczną należy rozumieć: zbiorniki retencyjne na wody opadowo pojemności do 5 m^3 w ilości maksymalnej odpowiadającej ilości lokali będących przedmiotem opracowania, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m^3 w ilości maksymalnej odpowiadającej ilości lokali

będących przedmiotem opracowania, utwardzonych dróg wewnętrznych, chodników, dróg rowerowych z możliwością powierzchniowego odprowadzania wód opadowych na własnym terenie w granicach działki Inwestora - nie określa się maksymalnej dopuszczalnej długości wymienionej infrastruktury komunikacyjnej, instalacji niezbędnych do funkcjonowania każdego projektowanego budynku, sieci gazowej, sieci elektroenergetycznej z trafostacją, sieci wodociągowej z hydrantami, sieci kanalizacyjnej, sieci oświetlenia drogowego.

- 2.12. Na terenie inwestycji należy zlokalizować ogólnodostępne tereny zieleni rekreacyjnej z elementami małej architektury i placem zabaw dla dzieci - o powierzchni minimum 2000 m².
- 2.13. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.14. Ogrodzenie od strony drogi: zgodnie z przepisami warunków technicznych.
- 2.15. 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 2025 r. poz. 418 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 2025 r. poz. 418 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. (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 2025 r. poz. 418 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 2025 r. poz. 418 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 ze zmianami) -

zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz znak WOS.6220.1.5.2022-15 z dnia 25.04.2022 r.

2. Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.
3. Obszar planowanej inwestycji tj. działki 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15, 50/17 położonych w miejscowości Kruszewnia gm. Swarzędz jest zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (sieci drenarskiej) - w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:

- 1.1. Dostęp do drogi publicznej: maksymalnie trzema zjazdami z drogi publicznej ul. Białowieskiej (działka nr ewid. 3/4 obr. Kruszewnia - droga gminna) poprzez działkę nr ewid. 50/16 obręb Kruszewnia (działka gminna drogowa).
- 1.2. Włączenie oraz geometrię projektowanych dróg wewnętrznych (zjazdów) należy odrębnie uzgodnić z zarządcą drogi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, przy czym do czasu realizacji obwodnicy Swarzędza zjazdy te winny funkcjonować jako tymczasowe i winny być dowiązane do istniejącego przebiegu ul. Białowieskiej.
- 1.3. Docelowa obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu winna odbywać się poprzez drogę serwisową - zgodnie z projektem obwodnicy.
- 1.4. W ramach planowanej inwestycji inwestor zobowiązany jest do wykonania tymczasowej stabilizacji nawierzchni ul. Białowieskiej poprzez ułożenie płyt żelbetowych na odcinku od ul. Husarskiej do planowanej inwestycji tj. do wysokości dz. nr ewid. 50/6 obr. Kruszewnia, przy uwzględnieniu następujących warunków: płyty żelbetowe o wymiarach 300 x 150 x 15 cm na podsypce piaskowej wraz z utwardzeniem poboczy tłuczniem kamiennym (granit frakcji 0 - 31,5 mm), bez zmiany istniejącego odwodnienia pasa drogowego.
- 1.5. Roboty pod konstrukcję płyt winny uwzględniać:
 - a) plantowanie wykonanie wykopu równiarką samojezdną w gruncie (korytowanie) - głębokość 25 cm (średnio),
 - b) wywiezienie nadmiaru gruntu wraz z jego utylizacją,
 - c) mechaniczne wyprofilowanie i zagęszczenie podłoża pod warstwy konstrukcyjne nawierzchni,
 - d) wykonanie warstwy odcinającej z piasku o grubości 10 cm, poziomowanie terenu, zagęszczanie mechaniczne, wyznaczanie krawędzi zewnętrznej drogi,
 - e) ułożenie nawierzchni - z płyt betonowych pełnych o wymiarach 300 x 150 x 15 /cm/ wraz z zamulaniem piaskiem,
 - f) utwardzenie poboczy tłuczniem kamiennym (granit frakcji 0 31,5mm) na całej długości drogi, o grubości 25 cm i szerokości 0,5 m wraz z zagęszczeniem i wyrównaniem do poziomu płyt oraz pomiędzy płytami również tłuczeń kamienny (granit frakcji 0 31,5 mm) na szerokości 75 cm,
 - g) wypełnienie przestrzeni wokół istniejących studni kanalizacyjnych, skrzynek wodociągowych prefabrykowanymi kwadratowymi obudowami betonowymi

(zestaw naprawczy).Szkiec ułożenia płyt betonowych należy odrębnie uzgodnić z zarządcą drogi.

- 1.6. 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: zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 13.03.2026 r. znak: 11989/2024/OD5/RR1.
3. Zasilanie w wodę: z sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci.
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). Zbiornik bezodpływowy z atestem o gwarantowanej szczelności. Lokalizacja zbiornika na działce zgodnie z przepisami warunków technicznych.
5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony.
 - 5.1. Zgodnie z art. 234 pkt 1 ustawa z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 960) „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”.
6. Ogrzewanie:
 - 6.1. 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.
 - 6.2. 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 2025 r. poz. 418 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):
 - 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. Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji należy zastosować rozwiązania zapewniające spełnienie wymagań w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i emisji hałasu, co zapobiegnie występowaniu negatywnych oddziaływań na zdrowie ludzi, w tym celu powinny być przestrzegane wymagania określone w obowiązujących przepisach prawnych, tj. rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26.01.2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r. Nr 16, poz. 87), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24.08.2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r. Poz. 845) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Ustalenie warunków zabudowy nie powinno powodować zarówno pogorszenia warunków higienicznych i zdrowotnych na analizowanym obszarze oraz na działkach sąsiednich, jaki i nie powinno wpłynąć negatywnie na zdrowie ludzi.

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 18.02.2026 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 74 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz do 150 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej zlokalizowanych na terenie części działek nr ewid. 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/17 oraz działkach 50/12, 50/13, 50/14, 50/15 położonych miejscowości Kruszewnia. W dniu 23.02.2026 r. pismem znak WAU.6730.23.2026-1 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 2025 r. poz. 1691), a pismem znak WAU.6730.23.2026-2 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie inwestycji. W dniu 05.03.2026 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. W dniu 15.04.2026 r. inwestor zmienił wniosek w zakresie ilości planowanych budynków. W dniu 20.04.2026 r. pismem znak WAU.6730.23.2026-7 ponownie 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 2025 r. poz. 1691). W dniu 22.04.2026 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W dniu 29.04.2026 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000. W dniu 08.05.2026 r. pełnomocnik wnioskodawcy złożył uwagi do sprawy w zakresie zmiany parametru dotyczącego maksymalnej szerokości elewacji frontowej oraz doprecyzowania zapisów określających obowiązującą linię zabudowy, realizacji infrastruktury technicznej, ogrodzenia oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Po przeanalizowaniu całości akt sprawy pozytywnie zaopiniowano wniosek inwestora. Pismem znak WAU.6730.23.2026-13 z dnia 21.05.2026 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 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 których 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 2026 r. poz. 538) 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 dołączonej 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 do 132 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz do 76 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej zlokalizowanych na terenie części działek nr ewid. 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/17 oraz działkach 50/12, 50/13, 50/14, 50/15 położonych miejscowości Kruszewnia. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

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

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

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.



Upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Ruterka
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

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