

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6730.231.2025-28**
Za dowodem doręczenia
Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

DECYZJA Nr 29/2026
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 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 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia z dnia 30.10.2025 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie mikroinstalacji wiatrowej o mocy 20 kW zlokalizowanej na terenie części działki (o powierzchni 2 m²) nr geod. 302/7 położonej w miejscowości Gruszczyń, rejon ul. Katarzyńskiej,

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 mikroinstalacji wiatrowej o mocy 20 kW.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja: aktywizacja gospodarcza.
 - 2.2. Linia zabudowy nie ustala się. Lokalizacja inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym.
 - 2.3. Nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się.
 - 2.4. Maksymalna intensywność zabudowy: nie określa się.
 - 2.5. Maksymalna powierzchnia zabudowy 2 m².
 - 2.6. Maksymalna średnica koła wiatrowego 9,34 m.
 - 2.7. Wysokość zabudowy: maksymalnie 23 m.
 - 2.8. Geometria dachu: nie dotyczy.
 - 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 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. (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 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).
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: poprzez dz. nr geod. 707 do ul. Katarzyńskiej.
 2. Zasilanie w energię elektryczną: odnawialne źródła energii.
 3. Zasilanie w wodę: nie dotyczy.
 4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy.
 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 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”.

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 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 30.10.2025 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie mikroinstalacji wiatrowej o mocy 20 kW zlokalizowanej na terenie części działki (o powierzchni 2 m²) nr geod. 302/7 położonej w miejscowości Gruszczyń, rejon ul. Katarzyńskiej.

W dniu 03.11.2025 r. pismem znak WAU.6730.231.2025-1 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 ze zmianami).

W dniu 12.11.2025 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 19.11.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo strony, w którym wskazuje, że nie miała możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Wyjaśniając informuję, że Pani była poinformowana, że dokumenty zostały przekazane do architekta w celu sporządzenia analizy urbanistycznej

i projektu decyzji oraz przeproszona i niezwłocznie jak tylko dokumenty wróciły powiadomiona telefonicznie w dniu 25.11.2025 r. że może zapoznać się z dokumentami.

W dniu 25.11.2025 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000 oraz poinformowano strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

W dniu 25.11.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo strony, z wnioskiem o odmowę ustalenia warunków zabudowy w przedmiotowej sprawie. W dniu 27.11.2025 r. przygotowano odpowiedź pismo znak WAU.6730.231.2025-6.

W dniu 11.12.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo strony.

W dniu 17.12.2025 r. zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono ponownie strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

W dniu 17.12.2025 r. przygotowano odpowiedź w/w pismo znak WAU.6730.231.2025-8.

W dniu 23.12.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo strony, zawierające uwagi i zastrzeżenia do zebranego materiału dowodowego.

W dniu 29.12.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo strony, wskazujący sprzeciw dla planowanej inwestycji.

Wobec powyższego w dniu 29.12.2025 r. Wydział Architektury i Urbanistyki wystąpił z pismem o zajęcie stanowiska do Wydziału Ochrony Środowiska oraz inwestora w kwestiach poruszonych w otrzymanych pismach oraz poinformowano strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

W 30.12.2025 r. przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, który został przesłany do dodatkowych organów uzgadniających tj. Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu.

W dniu 30.12.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo od osób niebędących stronami postępowania.

W dniu 02.01.2026 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo strony o zawieszenie postępowania.

W dniu 05.01.2026 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo strony z zadaniem pytaniem o stan sprawy.

W dniu 08.01.2026 r. wpłynęła opinia Wydziału Ochrony Środowiska tut. Urzędu.

W dniu 08.01.2026 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo strony skierowane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu z ponagleniem na beczynność i przewlekłe prowadzenie postępowania.

W dniu 09.01.2026 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz postanowieniem znak WAU.6730.231.2025-16 odmówił zawieszenia postępowania z powodu, niespełnienia przesłanek wymienionych w art. 97 i art. 98 Kpa, a tym samym braku istnienia podstaw do zawieszenia postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 09.01.2026 r. została udzielona odpowiedź pismem znak WAU.6730.231.2025-17 na pytanie o stan sprawy.

W dniu 13.01.2026 r. organ I instancji pismem znak WAU.6730.231.2025-19 przekazał ponaglenie wraz z aktami sprawy do rozpatrzenia.

W dniu 29.01.2026 r. pismem znak WAU.6730.231.2025-20 poinformowano strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

W dniu 30.01.2026 r. postanowieniem znak WPPP-III.612.138.2026.AKo.1 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji.

W dniu 04.02.2026 r. pismem znak WAU.6730.231.2025-22 po zebraniu wszystkich dokumentów, przygotowano zbiorczą odpowiedź na dla strony postępowania w zakresie zadanych pytań.

W dniu 04.02.2026 r. zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono ponownie strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

W dniu 16.02.2026 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo strony, na które organ udzielił odpowiedzi pismem znak WAU.6730.231.2025-25 z dnia 19.02.2026 r.

Z uwagi na brak potwierdzenia doręczenia przez operatora pocztowego pisma znak

WAU.6730.231.2025-23 z dnia 04.02.2026 r. organ zlecił przeprowadzenie na podstawie numeru nadawczego śledzenie przesyłki, z którego wynika że przesyłki oczekują na odbiór w placówce pocztowej.

W dniu 16.03.2026 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo strony, na które organ udzielił odpowiedzi pismem znak WAU.6730.231.2025-26 z dnia 19.03.2026 r.

Na dzień 19.03.2026 r. postępowanie jest na etapie oczekiwania na doręczenie pisma zgodnie z adresem. Po otrzymaniu potwierdzenia doręczenia przez operatora pocztowego w/w pisma, niezwłocznie zostanie wydana decyzja.

W dniu 19.03.2026 r. pismem znak WAU.6730.231.2025-27 poinformowano strony o przedłużeniu terminu załatwienia 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 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 budowie mikroinstalacji wiatrowej o mocy 20 kW zlokalizowanej na terenie części działki (o powierzchni 2 m²) nr geod. 302/7 położonej w miejscowości Gruszczyn, rejon ul. Katarzyńskiej. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: poprzez dz. nr geod. 707 do ul. Katarzyńskiej.

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.

W toku prowadzonego postępowania powiadomione strony nie wniosły uwagi 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 2025 r. poz. 418 ze zmianami) od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.

Zgodnie z art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

.....
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.