

Swarzędz, 12.03.2026 r.

**Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz**
Nr sprawy: **WAU.6730.167.2025-18**

DECYZJA *Nr 1/2026*
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 2024 r. poz. 572 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.08.2025 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanych na terenie działki nr geod. 194 położonej w miejscowości Swarzędz, ul. Cieszkowskiego/Cmentarna

odmawiam
ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 09.06.2025 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanych na terenie działki nr geod. 194 położonej w miejscowości Swarzędz, ul. Cieszkowskiego/Cmentarna. W dniu 12.08.2025 r. pismem znak WAU.6730.167.2025-1 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), a pismem znak WAU.6730.167.2025-2 zwrócono się do zarządcy drogi o zaopiniowanie inwestycji. W dniu 19.11.2025 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W dniu 24.11.2025 r. przygotowano projekt decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000. Informuję również, że na zlecenie inwestora Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz opracowywany jest projekt architektoniczno-budowlany dla inwestycji „Budowa ronda na skrzyżowaniu ul. Cmentarnej, ul. Cieszkowskiego i ul. Kwaśniewskiego w Swarzędzu”. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ ważąc interes publiczny i interesy prywatne doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie prymat powinien posiadać interes publiczny. Wydział Infrastruktury Drogowej pismem znak WID.7012.2.66.2025-2 z dnia 13.11.2025 r. poinformował, że działka nr geod. 194 obr. Swarzędz nie ma dostępu do drogi publicznej. Realizacja zadania jest kluczowa dla dalszego rozwoju Gminy. Lokalizacja ronda została określona przez pracownię projektową na podstawie obowiązujących przepisów. Pismem znak WAU.6730.167.2025-16 z dnia 20.02.2026 r. zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami 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. 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 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 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 15.07.2024 r (Dz. U. Z 2024 r. poz. 1116) 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. 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. W omawianym przypadku wyznaczono minimalny obszar w odległości 90 m od granic działki objętej wnioskiem. Stwierdzono, że wyznaczony obszar jest wystarczający do przeprowadzenia analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W obszarze analizowanym występuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej. Ustalając parametry nowej zabudowy należy zbadać, czy planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację funkcji i formy zabudowy na działkach z nią sąsiadujących, a co za tym idzie nie naruszy ładu przestrzennego. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy w sąsiedztwie działki objętej wnioskiem.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy został spełniony.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi - zgodnie z pismem z dnia 13.11.2025 r. znak WID.7012.2.66.2025-2 działka nie ma dostępu do drogi publicznej.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy nie został spełniony.

Ad.3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy został spełniony.

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.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 w/w ustawy został spełniony.

Ad.5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 w/w ustawy został spełniony.

Ad.6. Nie dotyczy.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ nie 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. Ponieważ, przepisy art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich sześciu warunków wymienionych w tym przepisie, a dla inwestycji objętej wnioskiem warunki art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy nie są spełnione, należało przygotować projekt decyzji odmawiający ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanych na terenie działki nr geod. 194 położonej w miejscowości Swarzędz, ul. Cieszkowskiego/Cmentarna. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów. Ponieważ, przepisy art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich sześciu warunków wymienionych w tym przepisie, a dla inwestycji objętej wnioskiem warunki art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy nie są spełnione, należało przygotować projekt decyzji odmawiający ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz budynku usługowego (warsztatu samochodowego) zlokalizowanego na terenie działki nr geod. 56/5 położonej w miejscowości Gruszczyń, ul. Katarzyńska. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów. Opierając się na istniejącym orzecznictwie (wyrok WSA W-wa IV SA/Wa 810/07) odstąpiono od uzgodnień. Wg w/w orzeczenia obowiązek uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dotyczy jedynie decyzji pozytywnych, gdyż tylko decyzja pozytywna ingeruje w zastany stan rzeczy. Jeżeli organ

administracji odmawia ustalenia warunków zabudowy to organ uzgadniający nie ma czego oceniać. 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 świadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Talerka

.....
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>

WARUNKI ZABUDOWY
ZALĄCZNIK GRAFICZNY SKALA 1:1000
Sprawa nr: WAU.6730.167.2025

LEGENDA:
○ NUMER DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
A-I OZNACZENIE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
— GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
▲▲▲▲ NIEPRZERACZALNA LINIA ZABUDOWY

projekt decyzji przygotowała
mgr inż. arch. Joanna Przybyła
WOIA nr ewid. WP-0833

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz 62-020 Swarzędz, Rynek 1

Grzegorz Taterka

Załącznik do decyzji

nr WAU.6730.168.702.51.8

z dnia 12-03-2025



