

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA 10 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH Z DWOMA LOKALAMI MIESZKALNYMI W KAŻDYM BUDYNKU ORAZ 1 BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNOLOKALOWEGO
– PARK KRUSZEWNIA ul. BIAŁOWIESKA – ETAP 4

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Chronos Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000923290 dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	UL. Hugona Kołłątaja 6 62-030 Luboń (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 7831705913	(REGON) 302569752
Nr telefonu	734 446 244 690 120 120	
Adres poczty elektronicznej	biuro@chronos.poznan.pl	
Nr faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.chronos.poznan.pl , www.parkkruszewnia.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA Chronos Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością to deweloper, który zrealizował inwestycje: trzy budynki wielorodzinne - 34 mieszkania w Rokietnicy przy ul. Trakt Napoleoński 26, budynki jednorodzinne - 24 lokale mieszkalne w Luboniu przy ulicy Sobieskiego 93. Realizuje on też osiedle Gardenia położone w Rokietnicy przy ulicy Szkolnej, do użytku oddał już sześć etapów, łącznie 120 lokali mieszkalnych.
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	Ul. Trakt Napoleński 26A, 62-090 Rokietnica
Data rozpoczęcia	8.02.2012 r
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	10.10.2013 r
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Szkolna, 62-090 Rokietnica (Gardenia VII etap)
Data rozpoczęcia	01.02.2022 r
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	20.02.2024 r
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE	
Adres	Ul. Białowieska Park Kruszewnia etap 1, 62-020 Kruszewnia
Data rozpoczęcia	28.11.2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	13.10.2025 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Kowalika w Kruszewni część działki numer 87/1, działki 88/1, działka 85/2 oraz działka numer 86/1, obręb ewidencyjny Kruszewnia „302116_5.0009, KRUSZEWNIA”
Numer księgi wieczystej	PO2P/00295551/2, PO2P/00298052/5, PO2P/00298055/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W księdze wieczystej PO2P/00295551/2 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 5.137.000 złotych na rzecz Poznańskiego Banku Spółdzielczego oraz druga do kwoty 5.137.000 złotych na rzecz Banku Spółdzielczego w Kościanie z tytułu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu podpisanej umowy kredytowej numer 62/OR/DEW/KS/1004342/2024 z dnia 17 czerwca 2024 roku. Hipoteka ta dotyczy etapu 2 Inwestycji.

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

	W dniu 17 kwietnia 2026 roku dokonano wpisu hipoteki umownej łącznej do kwoty 4.872.750 złotych na rzecz Poznańskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Poznaniu na zabezpieczenie spłaty należności Banku z tytułu spłaty kapitału kredytu, odsetek, odsetek od należności przeterminowanych, prowizji i opłat z tytułu Umowy o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 12/OP1/DEW/KS/1004342/2026 z dnia 11 lutego 2026 roku oraz przyznanych kosztów postępowania. Hipoteka dotyczy etapu 3 inwestycji. W dniu 17 kwietnia 2026 roku dokonano wpisu hipoteki umownej łącznej do kwoty 4.872.750 złotych na rzecz Banku Spółdzielczego w Kościanie z siedzibą w Kościanie na zabezpieczenie spłaty należności Banku z tytułu spłaty kapitału kredytu, odsetek, odsetek od należności przeterminowanych, prowizji i opłat z tytułu Umowy o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 12/OP1/DEW/KS/1004342/2026 z dnia 11 lutego 2026 roku oraz przyznanych kosztów postępowania. Hipoteka ta dotyczy etapu 3 inwestycji. W związku z realizacją etapu 4 w powyższych księgach wieczystych zostanie wpisana hipoteka umowna łączna, będąca zabezpieczeniem Banków udzielonego kredytu na finansowanie budowy etapu.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	1. Sąsiedztwo ul. Spółdzielczej od strony południowej 2. Sąsiedztwo ul. Białowieskiej od strony wschodniej 3. Sąsiedztwo linii elektroenergetycznej – na terenie przedmiotowych działek 4. Sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych 5. Sąsiedztwo pól uprawnych 6. Sąsiedztwo składowiska odpadów komunalnych w Rabowicach (ok. 1,5 km od przedmiotowych działek) 7. Sąsiedztwo rzeki Michałówki, 8. Sąsiedztwo linii kolejowej relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice i terenów kolejowych do niej przyległych (ok. 3 km od przedmiotowych działek), 9. W sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji jest planowany przebieg obwodnicy Swarzędza – odcinek południowy 10. W sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji jest planowany przebieg trasy szynobusu – wzdłuż ulicy Spółdzielczej

² W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Uchwałą nr LXXVIII/803/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24.10.2023 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Swarzędz. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz uchwalone przez Radę Miejską w Swarzędzu Uchwałą nr XXXII/373/2001 z dnia 28.03.2001 r., zmienione Uchwałą nr X/51/2011 z dnia 29.03.2011, oraz Uchwałą nr XXXV/402/2021 z dnia 23.03.2021 r. Dostęp: https://bip.swarzedz.pl/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu przedmiotowej inwestycji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w opracowaniu (Uchwała nr XXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo)
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji
	Inne ⁴	Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Przeznaczenie terenu	Załącznik numer 4.1
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Załącznik numer 4.1
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik numer 4.1
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik numer 4.1
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik numer 4.1
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna	

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Gabaryty	- Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – do 18 m - Maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku jej gzymsu lub attyki – maksymalnie 6,5 m do okapu, 9,5 m w szczycie
	Forma architektoniczna	- geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci od 25 do 45 stopni, wysokość kalenicy maksymalnie 9,5 m, dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy.
	Usytuowanie linii zabudowy	Linia, na której musi stanąć dowolny odcinek ściany frontowej projektowanego budynku (dopuszcza się wysunięcie schodów zewnętrznych, zadaszeń, okapów, gzymsów oraz balkonów nie dalej 1,5 m przed ustaloną obowiązującą linią zabudowy) w odległości 5 m od projektowanej drogi wewnętrznej, z zastrzeżeniem, że przed częścią garażową budynku oraz każdym wyznaczonym miejscem postojowym linia zabudowy wyniesie 6m.
	Intensywność wykorzystania terenu	Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 0,25; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 50%
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 ze zmianami).
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna: - dostęp do drogi publicznej: z drogi gminnej o numerze ewidencyjnym działki 3/4 z ul. Białowieskiej; - pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki przyjmując minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu).
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a wnioskodawcą w zakresie: - Zaopatrzenia w energię elektryczną - zgodnie z ENEA Operator Sp. z o.o. – warunki zgodnie z umową przyłączeniową numer 7722/2026/OD5/RR1 z dnia 27 marca 2026 roku, - zaopatrzenia w wodę – zgodnie z warunkami technicznymi na rozbudowę sieci wodociągowej numer 03/WT-S/2023 z dnia 22 czerwca 2023 roku wydane przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną z siedzibą w Kruszewni. - zaopatrzenie w gaz – zgodnie z umową zawartą z Polską Spółkę Gazownictwa o numerze 12516/03/26/W3005950/0 - odprowadzenia ścieków – do indywidualnych zbiorników, bezodpływowych, oddzielnie dla każdego lokalu o pojemności 10 m³ lub 5 m³. - zaopatrzenie w ciepło budynków – indywidualnie montowane pompy ciepła zasilane elektrycznie, - Odprowadzenie wód opadowych – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej , dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie;
	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik numer 4.2
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Załącznik numer 4.3 oraz 4.4

zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik numer 4.5
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik numer 4.6
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	Miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik numer 4.7
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Załącznik numer 4.8
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie *
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja numer 1208/23 wydana przez Starostę Poznańskiego z dnia 12 maja 2023 roku dla Chronos Kruszewnia Park Sp. z o.o. Decyzją numer 3624/23 z dnia 27 grudnia 2023 roku przeniesiono pozwolenie na budowę na rzecz Dewelopera – spółkę Chronos Development 1 Sp. z o.o. Decyzja nr 3275/24 z dnia 15 października 2024, prawomocna dnia 8 listopada 2024 w zakresie zmiany decyzji 1208/23 w zakresie istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z projektem zamiennym w zakresie 12 budynków oraz 24 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe na terenie działki 84, przeniesione na Inwestora Chronos Development 1 Sp. z o.o. decyzją nr 3490/25 z dnia 12 listopada 2025 roku. Decyzja numer 370/26 z dnia 9 lutego 2026 roku wydana na Pana Sławomira Pniewskiego, obejmująca działki m.in. 88/1 oraz 87/1. W dniu 30 kwietnia 2026 roku decyzją numer 1327/26 przepisano powyższe pozwolenie na budowę na Inwestora.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo	Nie dotyczy	

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.
- ⁶) wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

* niepotrzebne skreślić

⁷) zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie 06.03.2026 r. Zakończenie 30.09.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków:	10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych – 20 lokali mieszkalnych: Budynki Pn 4.1, Pn 4.2, Pn 4.3, Pn 4.4, Pn 4.5, Pn 4.6, Pn 4.7, Pn 4.8, Pn 4.9, Pn 4.11 oraz 1 budynek mieszkalny jednorodzinny jednolokalowy – 1 lokal mieszkalny Pn 4.10
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynki jednorodzinne wolnostojące, dwulokalne, oraz jeden budynek wolnostojący, jednolokalowy odstęp między budynkami minimum 4,20 metra
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:2022-07, to jest: - w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m ²), - dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów), - nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne Środki własne – 25%, kredyt inwestorski – 75%	
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) Poznański Bank Spółdzielczy	
Środki ochrony nabywców	otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾ 0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu, na podstawie zawartej dnia ... roku pomiędzy Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu a deweloperem,	

	Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego nabywcy. Na pisemny wniosek nabywcy Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu, przekaże nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu, zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z umową deweloperską i harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydanym przez Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Poznański Bank Spółdzielczy – w zakresie rachunku powierniczego
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etap 1 – Roboty ziemne, fundamenty, stan przyziemia do dnia 31.05.2026 – 15% Etap 2 – Mury parteru do dnia 30.06.2026 – 10% Etap 3 – Strop nad parterem, schody na piętro do dnia 31.07.2026 – 15% Etap 4 – Mury piętra do dnia 31.08.2026 – 10% Etap 5 – Kominy, wieżba dachowa, pokrycie dachu do dnia 31.12.2026 – 10% Etap 6 – Ścianki działowe, montaż okien, wewnętrzna instalacja elektryczna do dnia 28.02.2027 – 10% Etap 7 – Instalacja wod-kan, tynki wewnętrzne, elewacje do dnia 31.05.2027 – 10% Etap 8 – Elewacje wykończenie, drzwi wejściowe, posadzki do dnia 30.06.2027 – 10% Etap 9 – Montaż grzejników, piece, prace wykończeniowe, przyłącza do budynku do dnia 30.09.2027 – 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny lokali

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, w których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy nabywca jest zobowiązany wyznaczyć deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
---	--

	W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej
--	--

INNE INFORMACJE

1. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Nie dotyczy

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata, - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Poznańskim Banku Spółdzielczym z siedzibą w Poznaniu, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Poznańskiego Banku Spółdzielczego,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100.000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100.000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków

zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Poznański Bank Spółdzielczy nie korzysta z innych znaków towarowych.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	... zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	...m ²
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	... zł
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy	31.03.2028 r.

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji	2
	technologia wykonania	Tradycyjna
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Stan deweloperski oraz uporządkowanie terenu po robotach zewnętrznych z zagospodarowaniem terenu w postaci: miejsc parkingowych, miejsca na śmietnik, opłotowania działki.
	liczba lokali w budynku	2 lokale w każdym budynku, w budynku Pn 4.10 1 lokal
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca na lokal, w tym miejsca w garażach
	dostępne media w budynku	Woda, energia elektryczna, gaz
	dostęp do drogi publicznej	Tak z ul. Białowieskiej w Kruszewni, poprzez działki nr 79 i 104, na podstawie służebności gruntowej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokale w budynkach usytuowane po obu stronach budynku i dzielone na prawy (P) oraz lewy (L). W budynku Pn 4.10 pojedynczy lokal.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych,	Lokale mieszkalne w budynkach Pn 4.1, Pn 4.3, Pn 4.5, Pn 4.7, Pn 4.9 oraz Pn 4.11 – powierzchnia użytkowa 101,80 m ² w każdym lokalu. Lokale mieszkalne w budynkach Pn 4.2, Pn 4.4, Pn 4.6 oraz Pn 4.8 powierzchnia użytkowa 125,17 m ² w każdym lokalu oznaczonym literą L (numer 1) oraz 101,72 m ² w każdym lokalu oznaczonym literą P (numer 2). Pojedynczy lokal w budynku Pn 4.10 – powierzchnia użytkowa 125,17 m ² .	

do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Układ pomieszczeń zgodny z załącznikiem graficznym. <u>ZAKRES I STANDARD WYKOŃCZENIA</u> 1. KONSTRUKCJA a. FUNDAMENTY ▪ ławy fundamentowe żelbetowe, b. ŚCIANY ▪ ściany fundamentowe z bloczków betonowych, ▪ ściany konstrukcyjne zewnętrzne z pustaków ceramicznych z izolacją termiczną o łącznym współczynniku U nie wyższym niż 0,2 W/(m²K) ▪ ścianki działowe murowane. c. STROPY ▪ nad parterem strop gęstożebrowy; ▪ nad piętem konstrukcja drewniana, sufit podwieszany gipsowo-kartonowy, ocieplony wełną mineralną, d. SCHODY WEWNĘTRZNE ▪ z parteru na piętro żelbetowe zabiegowe przygotowane pod okładzinę grubości 3 cm, bez balustrad ▪ wyjście na poddasze nieużytkowe: schody strychowe segmentowe. e. DACH DWUSPADOWY • konstrukcji drewnianej pokryty blachą stalową. Kominy murowane –zakończenia systemowe. 2. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE a. Stolarka okienna PCV 7-komorowe, pakiet 3 szybowy o współczynniku U nie wyższym niż 0,9 W/(m²K). Kolor biały od wewnątrz. Strona zewnętrzna dopasowana do kolorystyki elewacji. Okna wyposażone w kasety rolet; b. Drzwi tarasowe rozwierno-uchylne – o współczynniku U nie wyższym niż 0,9 W/(m²K). c. Drzwi wejściowe do budynku stalowe w kolorze zgodnym z projektem elewacji – o współczynniku U nie wyższym niż 1,3 W/(m²K). d. Przygotowane otwory zgodnie z dokumentacją projektową pod montaż drzwi wewnętrznych, ościeże nietynkowane, nieobrobione, e. Tynki wewnętrzne gipsowe maszynowe, nieszpachlowane i niemalowane. f. W WC i łazience tynki zatarte na ostro. g. Posadzka - jastrych cementowy, przygotowany pod ułożenie przez nabywcę lokalu posadzki pływające oraz płytki ceramiczne; h. Parapety wewnętrzne - po stronie nabywcy lokalu. 3. WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE a. INSTALACJA WOD.- KAN. ▪ zasilanie w wodę z sieci, ▪ zbiornik bezodpływowy indywidualny dla każdego lokalu, o pojemności 10 m³ z czujnikiem sygnalizacji poziomu napełnienia albo przyłączenie do wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z zbiornikami. ▪ instalacja ciepłej i zimnej wody wewnątrz lokalu wykonana w systemie pex, ▪ przygotowane punkty bez przyborów,
---	--

	▪ indywidualny licznik główny wody dla każdego lokalu ▪ wyprowadzenie wody ogrodowej na ścianie zewnętrznej b. INSTALACJA CO ▪ zasilanie gazowe z sieci, gaz doprowadzony do kotła gazowego, każdy lokal ma własny kocioł gazowy kondensacyjny, dwufunkcyjny; 1. Parter: ogrzewanie podłogowe (wiatrołap, WC, pokój z aneksem kuchennym) + gniazdo dla grzejnika drabinkowego elektrycznego w pomieszczeniu gospodarczym, 2. Piętro: grzejniki płytowe w pokojach, w łazience ogrzewanie podłogowe i gniazdo dla grzejnika drabinkowego elektrycznego, 3. indywidualny licznik zużycia gazu dla każdego lokalu; c. INSTALACJA ELEKTRYCZNA ▪ przyłącze n/n prądu trójfazowego (kuchnia,) ▪ instalacja elektryczna wewnętrzna zgodna z projektem elektryki; ▪ indywidualny licznik energii dla każdego lokalu. 4. WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE a. Elewacja wykonana metodą lekką-mokrą, parapety zewnętrzne stalowe, rynny i rury spustowe stalowe ocynkowane lub malowane, b. Zagospodarowanie terenu działki przynależnej do klienta obejmuje wykonanie dojścia do budynku i miejsca postojowego z kostki betonowej, ogrodzenie boczne (między budynkami) i tylne z paneli stalowych do wysokości 1,2 m, wyrównanie gruntu rodzimego c. Lampy uliczne solarne. d. Drogi dojazdowe do posesji utwardzone.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.03.2028 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa	Nie dotyczy

własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
---	--

.....
**podpis dewelopera albo osoby
uprawnionej do jego reprezentacji oraz
pieczęć firmowa**

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Dane uzupełniające do prospektu, zgodnie z podaną w prospekcie numeracją porządkową. Załączniki od numeru 4.1 do 4.7.

Załącznik numer 4.1

Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego wschodnią część obrębów Zalasewo i Garby, przyjęty uchwałą nr XX/198/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 1 lipca 2025 r.

- **10 MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**
 - Działki ewidencyjne nr 239/36 (cz.), 239/35 (cz.), 239/34 (cz.) z obrębu 0019,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. - brak ustaleń, maks. - 0,75,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: min. - 0,05, maks. - 0,5,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,
 - Maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

- Minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- **9KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**
 - Działki ewidencyjne nr 239/36 (cz.), 239/35 (cz.), 239/34 (cz.) z obrębu 0019,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **1MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**
 - Działki ewidencyjne nr 239/35 (cz.), 239/34 (cz.) z obrębu 0019,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. - brak ustaleń, maks. - 0,75,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: min. - 0,05, maks. - 0,5,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,
 - Maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - budynku pomocniczego, szatni i wiat: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług edukacji,
 - 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej lub usługowej lub 3 miejsca postojowe na każdych 3 zatrudnionych pracowników.
- **6KDD – tereny dróg dojazdowych**
 - Działki ewidencyjne nr 239/34 (cz.), 240 (cz.), 253/4 (cz.) z obrębu 0019,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,

- Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **US-UE-UK – teren usług sportu i rekreacji lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki**
 - Działki ewidencyjne nr 253/8 (cz.) z obrębu 0019,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. - brak ustaleń, maks. - 2,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: min. - 0, maks. - 1,5,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 15 m, przy czym wysokość dla budynków pomocniczych, szatni, wiat: nie wyżej niż 6 m,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług edukacji,
 - 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej lub usługowej lub 3 miejsca postojowe na każdych 3 zatrudnionych pracowników.
- **2U – tereny usług**
 - Działki ewidencyjne nr 253/4 (cz.) z obrębu 0019,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. - brak ustaleń, maks. - 1,2,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: min. - 0, maks. - 0,8,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług edukacji,
 - 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej lub usługowej lub 3 miejsca postojowe na każdych 3 zatrudnionych pracowników.
- **4KDL – tereny dróg lokalnych**
 - Działki ewidencyjne nr 253/8 (cz.), 253/4 (cz.) z obrębu 0019, działki ewidencyjne nr 27/4 (cz.), 571 (cz.) z obrębu 0001,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

- Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **16Z – tereny zieleni**
 - Działki ewidencyjne nr 571 (cz.) z obrębu 0001,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część II.B, przyjęty uchwałą nr LXXX/816/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 listopada 2023 r.

- **1 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - Działka ewidencyjna nr 4/27 (cz.) z obrębu 0009,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. – 0,01, maks. – 0,5,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,
 - Maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5m,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej.
- **14 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - Działki ewidencyjne nr 4/12 (cz.), 4/17, 4/18, 4/14 (cz.), 5/2 (cz.) z obrębu 0009,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. – 0,01, maks. – 0,5,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,
 - Maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5m,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

- Minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej.
- **15 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - Działki ewidencyjne nr 4/7 (cz.), 4/8 (cz.), 4/9, 4/10, 4/11 (cz.), 4/12 (cz.), 5/2 (cz.) z obrębu 0009,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. – 0,01, maks. – 0,5,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,
 - Maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5m,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej.
- **2 KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
 - Działki ewidencyjne nr 26/1 (cz.), 79 (cz.), 3/4 (cz.), 4/15, 50/16 (cz.), 4/7 (cz.) z obrębu 0009,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **4 KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
 - Działka ewidencyjna nr 26/2 (cz.) z obrębu 0009,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I, przyjęty uchwałą nr LVI/605/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 2 października 2018 r.

- **1 LZ – tereny lasów**
 - Działka ewidencyjna nr 35/6 (cz.) z obrębu 0009,

- Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **KDWxs – tereny dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne**
 - Działka ewidencyjna nr 32 (cz.) z obrębu 0009,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część II.A, przyjęty uchwałą nr XXV/264/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 16 grudnia 2025 r.

- **KDG – droga publiczna klasy głównej**
 - Działka ewidencyjna nr 79 (cz.), 50/6 (cz.), 50/17 (cz.), 50/7 (cz.), 50/8 (cz.), 50/9 (cz.), 50/16 (cz.), 3/4 (cz.) z obrębu 0009,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **KDL – droga publiczna klasy lokalnej**
 - Działka ewidencyjna nr 120 (cz.), 121 (cz.), 51/6 (cz.) z obrębu 0009,
 - Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:

Załącznik numer 4.2

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia 19 planów miejscowych:

1. Uchwała nr XXX/368/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.02.2001 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Rabowicach przy ul. Świerkowej i oznaczone numerami geodezyjnymi 67/5, 67/4 oraz działkę 67/6.
2. Uchwała nr XLI/367/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Rabowice.
3. Uchwała nr XLIX/451/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo – część II.
4. Uchwała nr XXXV/344/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rzepakowej i tzw. osiedla Europejskiego w Zalasewie.
5. Uchwała nr LII/562/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Kórnickiej – część II.
6. Uchwała nr LVI/605/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 2 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I.
7. Uchwała nr VI/109/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej strony ulicy Kórnickiej – część I.
8. Uchwała nr XLVII/523/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A.
9. Uchwała nr L/557/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Zalasewo.
10. Uchwała nr LVII/610/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru u zbiegu ulic Transportowej i Kórnickiej w Zalasewie.
11. Uchwała nr LXII/652/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych w Zalasewie.

12. Uchwała nr XX/198/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 1 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wschodnią część obrębów Zalasewo i Garby.
13. Uchwała nr LXXVI/781/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rejon ulic: Bliskiej i Joannitów Poznańskich w Rabowicach, Pszczelnej w Zalasewie oraz Rabowickiej w Jasinie.
14. Uchwała nr LXXX/816/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część II.B.
15. Uchwała nr XXXVII/181/2005 rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 września 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo.
16. Uchwała nr LXXXIII/875/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Czeską i Niemiecką w Zalasewie.
17. Uchwała nr VI/69/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Spółdzielczej i Przyrodniczej w Kruszewni”.
18. Uchwała nr XII/135/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”.
19. Uchwała nr XXV/264/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 16 grudnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część II.A

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Rabowicach przy ul. Świerkowej i oznaczone numerami geodezyjnymi 67/5, 67/4 oraz działkę 67/6:

- ustala się na terenie objętym planem zakaz lokalizacji innych funkcji niż produkcja przemysłowa i rzemieślnicza, handel hurtowy (w tym masowy detaliczny), bazy, składy i magazyny, parkingi (w tym dla samochodów ciężarowych), garaże, stacje obsługi pojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, biura, usługi komercyjne,
- ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązanej z istniejącym systemem gminnym,
- zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego,
- do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej zezwala się na odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych o gwarantowanej szczelności,
- ustala się, że podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe,
- ustala się, że odpady przemysłowe winny być składowane i wywożone na składowisko,
- ustala się na całym obszarze objętym planem całkowity zakaz urządzania składowiska odpadów.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Rabowice:

- ustala się na terenie planu tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni i teren infrastruktury technicznej i dróg,

- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- ustala się obsługę komunikacyjną obszaru przez układ istniejących i projektowanych dróg, w tym: dróg klasy zbiorczej, dróg klasy lokalnej, dróg klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych oraz ciągu pieszo-jezdnego,
- ustala się W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody; zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii; zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła; zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie; gospodarkę odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacyjnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo – część II:

- ustala się na terenie planu tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni i teren infrastruktury technicznej i dróg,
- ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- ustala się nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
- ustala się zakaz lokalizacji zakładów i instalacji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem terenu zabudowy usługowej oraz składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P i z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rzepakowej i tzw. osiedla Europejskiego w Zalasewie:

- ustala się na terenie planu tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni i teren infrastruktury technicznej i dróg,
- ustala się zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczo-garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub blachy,
- ustala się zakaz sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz terenów usługowych,
- nakaz zachowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dopuszczalnych poziomów hałasów,

- dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu do poziomu określonego w przepisach odrębnych,
- dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek,
- nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
- w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni izolacyjnej i ozdobnej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Kórnickiej – część II:

- ustala się na terenie planu tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni i teren infrastruktury technicznej i dróg,
- ustala się nakaz przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dla obszarów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 90 m do 140 m) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 15 m do 90 m), w granicach których położony jest cały obszar objęty planem,
- zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na: utrzymanie urządzeń melioracji wodnych, budowę, remont i przebudowę dróg i obiektów infrastruktury technicznej określonych w planie oraz zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- ustala się obowiązek utrzymania i ochrony: cieków i zbiorników wodnych, w tym zakaz zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, przy czym ustalenia te nie dotyczą działań służących retencji wód oraz realizacji inwestycji celu publicznego określonych w planie,
- ustala się obowiązek zaopatrzenia terenów i budynków w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- ustala się wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej o odpowiedniej przepustowości,
- zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych,
- ustala się obowiązek ogrzewania nowoprojektowanych obiektów poprzez stosowanie paliw proekologicznych, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi,
- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia

i część obrębów Garby i Zalasewo – część I:

- ustala się na terenie planu tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, tereny rolnicze, tereny zieleni i teren infrastruktury technicznej i dróg,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- ustala się ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pyłącymi,
- zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
- nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
- w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zachowanie jednolitego wyglądu obiektów małej architektury.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Kórnickiej – część I:

- ustala się na terenie planu tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni i teren infrastruktury technicznej i dróg,
- zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów,
- zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzenia ciągów zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na: utrzymanie urządzeń melioracji wodnych, budowę, remont i przebudowę dróg i obiektów infrastruktury technicznej określonych w planie, zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- obowiązek utrzymania i ochrony: cieków i zbiorników wodnych, w tym zakaz zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, przy czym ustalenia te nie dotyczą działań służących retencji wód oraz realizacji inwestycji celu publicznego określonych w planie,
- obowiązek zaopatrzenia terenów i budynków w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych,
- zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych,
- obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- obowiązek ogrzewania nowoprojektowanych obiektów poprzez stosowanie paliw proekologicznych, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi,

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkami określonymi w planie,
- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia

i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A:

- ustala się na terenie planu tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, tereny rolnicze, tereny zieleni i teren infrastruktury technicznej i dróg,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkami określonymi w planie,
- ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
- w granicach stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Zalasewo:

- ustala się na terenie planu tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, tereny rolnicze, tereny zieleni i teren infrastruktury technicznej i dróg,
- ustala się nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy,
- zakaz lokalizacji budynków gospodarczych wykonanych z prefabrykatów betonowych lub blachy,
- zakaz sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
- ustala się dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu do poziomu określonego w przepisach odrębnych,
- na rysunku planu wyznacza się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
- ustala się dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznych oraz nasadzeń zieleni.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru u zbiegu ulic Transportowej i Kórnickiej w Zalasewie:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, w tym usługi publiczne, tereny dróg i infrastruktury technicznej,
- ustala się nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy,
- ustala się zakaz sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego,
- w przypadku lokalizacji na terenach U, Up szpitali, domów opieki społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów szpitali w miastach, terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/30, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowywaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się przełożenie lub przebudowę istniejących lub kolidującej z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych w Zalasewie:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, w tym usług sportu i rekreacji oraz tereny dróg publicznych,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
- ustala się zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
- ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki,
- ustala się dostosowanie terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych,
- ustala się nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itp. elementy infrastruktury komunikacyjnej,
- dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wschodnią część obrębów Zalasewo i Garby:

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację stanowisk archeologicznych,

- cały obszar planu położony jest w zasięgu: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 "Subzbiornik Inowrocław-Gniezno", Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 "Wielkopolska Dolina Kopalna",
- ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem: sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, terenu oznaczonego symbolem U-P, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną,
- ustala się lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych oraz możliwość przebudowy i modernizacji linii istniejących wraz ze zmianą lokalizacji poszczególnych słupów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody dla celów rolniczych, realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących lub słupowych, realizację zbiorników retencyjnych, realizację obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących,
- ustala się realizację dróg klasy lokalnej: drogi 1KDL, stanowiącej połączenie ul. Polskiej z ul. Husarską, drogi 2KDL, łączącej ul. Serdeczną z projektowaną drogą 5KDD, drogi 3KDL, drogi 4KDL, stanowiącej przedłużenie ul. Spółdzielczej,
- ustala się realizację dróg klasy dojazdowej: przedłużenie drogi 3KDD (ul. Serdecznej) w kierunku wschodnim, realizację drogi 5KDD od ul. Spacerowej, wzdłuż Michałówki, do ul. Husarskiej, drogę 4KDD, łączącą ul. Serdeczną z projektowaną drogą 5KDD, dróg 6KDD i 7KDD, stanowiących przedłużenie ul. Spacerowej w kierunku odpowiednio wschodnim i południowym, drogi 8KDD,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rejon ulic: Bliskiej i Joannitów Poznańskich w Rabowicach, Pszczelnej w Zalasewie oraz Rabowickiej w Jasinie:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, tereny zieleni (w tym lasu), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ustala się dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszczenie, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przebudowy, nadbudowy i remontu, a także rozbudowy z zachowaniem ustalonych linii zabudowy,
- ustala się dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania, innych niż określonych w niniejszym planie, geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji, a także zastosowanej kolorystyki i materiału elewacji oraz dachów w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy,
- ustala się dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
- ustala się dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

- ustala się dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu do poziomu określonego w przepisach odrębnych, a także w celu zmniejszenia uciążliwości związanych z funkcjonowaniem zabudowy produkcyjnej, magazynowej bądź usługowej,
- ustala się dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek,
- ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w obszarze zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego,
- ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- ustala się dopuszczenie przebudowy, przeniesienia lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia

i część obrębów Garby i Zalasewo – część II.B:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową, tereny zieleni, komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- dopuszcza się dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie ich lub przebudowę,
- dopuszcza się dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy i remontu,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego i inwestycji dopuszczonych w planie,
- ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
- ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- ustala się lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo:

- ustala się na terenie gminy obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- ustala się zachowanie istniejących łączników ekologicznych, zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych nie wpływających negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego i realizacja nowych,

- ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska o których mowa w przepisach szczególnych na terenie łączników ekologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
- ustala się zakaz wykorzystywania ścieków rolniczych naturalnych pochodzenia hodowlanego w bezpośredniej bliskości cieków wodnych oraz na terenach łączników ekologicznych,
- ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i wód powierzchniowych,
- ustala się do czasu wybudowania grupowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, obowiązuje budowa szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni indywidualnych,
- ustala się, że obowiązuje zasada, że uciążliwość wykonywanej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana,
- ustala się podjęcie działań w zakresie realizacji grupowego systemu oczyszczania ścieków,
- ustala się utrzymanie drożności cieków wodnych,
- ustala się gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko,
- ustala się stosowanie ekologicznych nośników energii: gaz ziemny i płynny, energia elektryczna, olej opałowy, alternatywne ekologiczne źródła energii,
- ustala się systematyczną realizację ścieżek rowerowych,
- zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy na terenach upraw polowych za wyjątkiem rozbudowy istniejących siedlisk gospodarczych lub powstania nowych siedlisk pod warunkiem przestrzegania ustaleń planu z zakresu kulturowego, ochrony środowiska, komunikacji i infrastruktury technicznej,
- możliwe jest prowadzenie innej działalności niż rolnicza w granicach istniejących gospodarstw rolnych (zabudowie zagrodowej) w ramach restrukturyzacji gospodarstw rolnych. Prowadzona działalność nie może stanowić zagrożenia ani uciążliwości do środowiska, ludzi i zwierząt,
- zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy na istniejących terenach leśnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Czeską i Niemiecką w Zalasewie:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,
- ustala się nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- ustala się zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu na ochronę środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem, wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Spółdzielczej i Przyrodniczej w Kruszewni”:

- ustala się przeznaczenie terenów pod tereny usług lub zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej (w tym wodociągów), tereny lasów oraz tereny komunikacji drogowej,
- ustala się nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- ustala się zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla zespołu dworsko-parkowego (park): na obszarze zabytkowego parku priorytetem jest ochrona istniejącego starodrzewia, czyli konieczność zminimalizowania wycinki,
- ustala się nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się dopuszczenie lokalizacji nowych oraz zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę, w tym w szczególności w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
- ustala się dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny zieleni,
- ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- ustala się na rysunku planu strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej,
- ustala się uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania napowietrznych linii elektroenergetycznych nn 0,4kV,
- ustala się nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
- ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz podłączenie do niej terenów,
- ustala się dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, montażu i rozbiórki infrastruktury technicznej,
- ustala się powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część II.A:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, zabudowę usługową, tereny zieleni i wód, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,

- ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych,
- ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg dla rowerów i dróg dla pieszych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- ustala się lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik numer 4.3

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz

Ze względu na brak uchwalonego planu ogólnego gminy przeanalizowano obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Uchwałą nr LXXVIII/803/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24.10.2023 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Swarzędz.

Inwestycje, które wynikają ze Studium:

- ustala się nowy przebieg projektowanej obwodnicy Swarzędza – odcinek południowy – w sąsiedztwie planowanej inwestycji,
- ustala się proponowany przebieg szynobusu wzdłuż ulicy Spółdzielczej – szynobus ma na celu połączenie terenów położonych w Jasiniu z węzłem Franowo w Poznaniu. Pojazd będzie korzystał z istniejących i projektowanych torów kolejowych i tramwajowych,
- ustala się przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV na sąsiednich działkach,
- ustala się strefę potencjalnie podwyższonej aktywności społeczno – gospodarczej oraz ustala się funkcję mieszkalną w południowej i środkowej części gminy,
- wprowadza się ochronę dolin rzek: Cybiny, Głównej i Michałówki,
- na całym obszarze gminy przewiduje się zabudowę mieszkaniową niską, głównie jednorodzinną,
- w sąsiedztwie terenów zainwestowanych, zwłaszcza w sąsiedztwie miasta Swarzędz, zaplanowano większą intensywność zabudowy oraz możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej,
- w oparciu o dokumenty nadrzędne, w granicach gminy wyznaczono 4 obszary, cenne pod względem przyrodniczym: projektowany obszar Natura 2000 Dolina Cybiny, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe: w dolinie Rzeki Głównej, w dolinie Rzeki Michałówki, oraz „Remizy śródpolne” stanowiące fragment otuliny Puszczy Zielonka. Dodatkowo wokół Jeziora Swarzędzkiego oraz pomiędzy obszarami atrakcyjnymi przyrodniczo wyznaczono korytarze ekologiczne. Ze względu na wysokie walory kulturowe, wyznaczono również obszar ochrony konserwatorskiej wsi Wierzenica,
- ustala się zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy, modernizacji i przebudowy, zgodnie z przepisami prawa,
- ustala się przebieg projektowanej wschodniej obwodnicy aglomeracji poznańskiej,
- ustala się przebudowę sieci dróg na terenie gminy Swarzędz,
- ustala się modernizację układu dróg o istotnym znaczeniu dla gospodarki gminy,
- ustala się wyznaczenie na terenie gminy Swarzędz nowych ścieżek rowerowych,

- ustala się przebudowę rolnictwa i wsi w kierunku zwiększania powierzchni gospodarstw,
- dla leśnej przestrzeni produkcyjnej studium przewiduje wzbogacenie o program turystyczno - rekreacyjny, z możliwością realizacji ścieżek konnych, rowerowych, dydaktycznych, także punktów postoju i wypoczynku oraz związanych z nimi małych obiektów o formie zintegrowanej z zielenią lasu.

Załącznik numer 4.4

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo

Ze względu na brak uchwalonego planu ogólnego gminy przeanalizowano obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo. Uchwałą nr II/13/2024 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 16 maja 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kleszczewo.

Inwestycje, które wynikają ze Studium:

- ustala się, że podstawowymi funkcjami gminy na okres perspektywy będą: intensywna produkcja rolna, zróżnicowana działalność gospodarcza, mieszkalnictwo. Funkcjami uzupełniającymi będą: turystyka i leśnictwo,
- wyznacza się obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej objęte ochroną przed zabudową, stanowiące tereny gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych (głównie klasy II i III), przewidziane do intensywnej produkcji rolnej,
- przewiduje się zachowanie i wzbogacanie drzewostanu w istniejącym kompleksie leśnym,
- wskazuje się tereny pod zalesienie lub zadrzewienie na gruntach zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz na glebach niskich klas bonitacyjnych (kl. V i VI),
- na obszarze gminy wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym stopniu intensywności, o różnorodnych standardach powierzchniowych i wyposażenia technicznego oraz formach architektonicznych celem stworzenia bogatej oferty mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb własnych i mieszkańców Aglomeracji Poznańskiej,
- ustala się przebudowę i modernizację istniejącej sieci infrastruktury technicznej na terenie gminy.

Załącznik numer 4.5

Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Informacje o decyzjach dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Swarzędz oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kleszczewo.

Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od marca 2023 roku wydano następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu:

nr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu	data decyzji	typ inwestycji	adres
51/2023	06.07.2023	Budowa zespołu 76 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, 102 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w	Kruszewnia, ul. Białowieska

nr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu	data decyzji	typ inwestycji	adres
		zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz parkingową	
72/2023	22.09.2023	Budowa zespołu do 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących	Kruszewnia, ul. Spółdzielcza
16/2023	06.11.2023	Odmowa – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, budynku gospodarczego oraz szklarni w ramach zabudowy zagrodowej	Kruszewnia
105/2023	21.12.2023	Budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, dwóch budynków willi miejskiej, z nadziemnymi miejscami postojowymi i urządzeniami parkingowymi	Kruszewnia/Zalasewo
3/2024	05.08.2024	Odmowa – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku gospodarczego oraz szklarni w ramach zabudowy zagrodowej	Kruszewnia, ul. Hetmańska
WAU.6730.120.2023-57	09.02.2026	Umorzenie – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku gospodarczego oraz szklarni w ramach zabudowy zagrodowej	Kruszewnia, ul. Hetmańska

Załącznik numer 4.6

Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Informacje o decyzjach dotyczących środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Swarzędz oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kleszczewo. Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od marca 2016 roku wydano następujące decyzje:

- Decyzja nr ROS.6220.1.19.2016-8 z dnia 14 kwietnia 2016 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie ul. Transportowej w Garbach i Zalasewie, gmina Swarzędz.
- Decyzja nr ROS.6220.1.9.2016-9 z dnia 17 maja 2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw oraz myjni bezdotykowej z zadaszeniem otwartym, budynkiem warsztatu naprawczego i wulkanizacji 2-stanowiskowej, stacją diagnostyczną, stanowiskiem spustu autocysterny na działkach ewidencyjnych nr 74/3 oraz 60/10 w miejscowości Zalasewo.
- Decyzja nr 7/2016 z dnia 18 sierpnia 2016 r. znak: OR.6220.20.2016, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na przebudowie/rozbudowie drogi powiatowej nr DP 2410P Węzeł Kleszczewo (S5) - Gowarzewo - Zalasewo (do skrzyżowania z ul. Olszynową), gmina Kleszczewo, Kostrzyn i Swarzędz, powiat poznański, województwo wielkopolskie.
- Decyzja nr ROS.6220.1.37.2016-8 z dnia 27 października 2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej dla obsługi osiedla domów jednorodzinnych w Rabowicach.
- Decyzja nr ROS.6220.1.39.2016-8 z dnia 18 listopada 2016 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie

ul. Polskiej w Zalasewie (od ul. Średzkiej do ul. Kórnickiej oraz od ul. Kórnickiej do ul. Planetarnej), gmina Swarzędz.

- Decyzja nr ROS.6220.1.41.2016-9 z dnia 16 stycznia 2017 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej w Kruszewni.
- Decyzja nr OR.6220.19.2016 z dnia 10 marca 2017 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i odgałęzieniami oraz przepompownią ścieków w ulicy Swarzędzkiej w Gowarzewie oraz budowie sieci wodociągowej na odcinku od ul. Czereśniowej do ul. Kleszczewskiej w Gowarzewie.
- Decyzja nr WOS.6220.1.10.2017-10 z dnia 18 lipca 2017 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej w ul. Migdałowej, ul. Oliwkowej i ul. Tuleckiej w miejscowości Garby, gmina Swarzędz.
- Decyzja nr WOS.6220.1.24.2017-10 z dnia 11 października 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej w ul. Strumykowej, Zakole, Michałówka, Źródlanej, Transportowej, Planetarnej w miejscowości Garby, gmina Swarzędz.
- Decyzja nr WOD.6220.1.21.2017-10 z dnia 25 października 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na adaptacji istniejącego placu magazynowego na punkt surowców wtórnych w Garbach, gmina Swarzędz.
- Decyzja nr WOS.6220.1.28.2017-9 z dnia 13 listopada 2017 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w Rabowicach ul. Bliska.
- Decyzja nr WOS.6220.1.33.2017-9 z dnia 22 grudnia 2017 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu odnawialnych źródeł energii przez instalację paneli fotowoltaicznych w firmie Dramers S.A., Rabowice, gmina Swarzędz.
- Decyzja nr WOS.6220.1.39.2017-23 z dnia 17 lipca 2018 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na zbieraniu i kruszeniu gruzu betonu oraz gruzu betonowego z rozbiórek i remontów oraz gruzu ceglanego, na działce o numerze ewidencyjnym 52/14 w Rabowicach.
- Decyzja nr WOS.6220.1.10.2018-9 z dnia 23 lipca 2018 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej o długości około 1700 mb w Zalasewie, gmina Swarzędz.
- Decyzja z dnia 20 maja 2019 r. znak: WOO-II.420.201.2018.PC.19, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Gowarzewo, Komorniki, Tulce i Szewce, gmina Kleszczewo.
- Decyzja nr WOS.6220.1.4.2019-12 z dnia 17 czerwca 2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Sielskiej, Równej, Radosnej w Zalasewie.
- Decyzja nr WOS.6220.1.8.2019-12 z dnia 20 sierpnia 2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kanału sanitarnego wraz z przepompownią ścieków i rurociągiem tłocznym w ulicy Planetarnej w Zalasewie.
- Decyzja nr 5/2019 z dnia 5 grudnia 2019 r. znak: OR.6220.5.2019, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Budowa dwutorowej linii 110 kV napowietrzno-kablowej relacji Nagradowice-Kromolice-Swarzędz (do projektowanego słupa nr 1 (tor 1-2-91)/nr 40 (tor 1-2-36) obecnej relacji linii Swarzędz-Nagradowice) oraz budowa jednotorowej linii 110 kV napowietrzno-kablowej Kromolice-Nagradowice do nowego słupa nr 18 (tor 1-2-57) przy GPZ Nagradowice w ramach zadania - Przebudowa linii 110 kV napowietrznej 110kV Kromolice-Nagradowice-Kromolice-Swarzędz oraz Kromolice-Gądk

wraz z budową RS Garaszewo w celu zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego aglomeracji poznańskiej oraz budowa linii napowietrznej dwutorowej w relacji Nagradowice -RS Garaszewo.

- Decyzja nr WOS.6220.1.15.2019-23 z dnia 25 maja 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie hali montażowo – magazynowej wyrobów branży motoryzacyjnej, lotniczej, rtv-agd, odzieżowej na działkach ew. nr 12/2 i 12/11 w Rabowicach, gm. Swarzędz.
- Decyzja nr WOS.6220.1.9.2020-17 z dnia 23 września 2020 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie hali magazynowo – produkcyjnej do konfekcjonowania wraz z częścią socjalno – biurową na działce o numerze ewidencyjnym 165 obręb Zalasewo.
- Decyzja z dnia 13 kwietnia 2021 r. znak: WOS.6220.1.2.2021-10, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu urządzenia wodnego o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m³/h – wykonaniu studni głębinowej nr 4 dla spółdzielni rolniczej w Kruszewni.
- Decyzja nr 5/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. znak: OR.6220.6.2021, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Wykonaniu urządzenia wodnego (studni głębinowej nr 1) na terenie projektowanego zakładowego ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego w miejscowości Gowarzewo, obręb 0002 Gowarzewo na działce nr ewidencyjny: 458/14 oraz gospodarowaniu wodą w rolnictwie polegającym na melioracji na obszarze nie mniejszym niż 5 ha na działkach ewidencyjnych: 386, 458/13, 458/14, 458/7 i 454/3 obręb 0002 Gowarzewo.
- Decyzja nr 1/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. znak: OR.6220.13.2021, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Budowa dwutorowej linii napowietrznej 110 kV relacji Nagradowice - Garaszewo (odc. GPZ Nagradowice – słup nr 38 (tor 1-2-92)/nr 33 (tor 1-2-65)), Kromolice-Gądkki (odc. słup nr 1 (tor 1-2-92)/nr 18 (tor 1-2-57) – słup nr 31 (tor 1-2-57)/nr 9 (tor 1-2-65)) oraz Gądkki – Garaszewo (odc. słup nr 31 (tor 1-2-57)/nr 9 (tor 1-2-65) – słup nr 38 (tor 1-2- 92)/nr 33 (tor 1-2-65) w ramach zadania: Przebudowa linii napowietrznej 110 kV Kromolice - Nagradowice-Kromolice-Swarzędz oraz Kromolice-Gądkki wraz z budową RS Garaszewo w celu zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego aglomeracji poznańskiej oraz budowa linii napowietrznej dwutorowej w relacji Nagradowice –RS Garaszewo.
- Decyzja z dnia 25 kwietnia 2022 r. znak: WOS.6220.1.5.2022-15, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na zabudowie mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach o numerach ewidencyjnych 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15 i 50/17 w Kruszewni, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo wielkopolskie.
- Decyzja z dnia 9 sierpnia 2022 r. znak: WOS.6220.1.2.2022-25, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie ul. Olszynowej w Rabowicach w zakresie budowy chodnika i zatok autobusowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
- Decyzja z dnia 9 stycznia 2023 r. znak: WOS.6220.1.24.2021-38, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zadaszonej stacji tankowania paliw, ul. Transportowa, Garby, gmina Swarzędz.
- Decyzja nr 3/2023 z dnia 16 maja 2023 r. znak: OR.6220.12.2022, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Budowa hali produkcyjnej dz. ew. 458/34 ark. 4, m. Szewce, obręb Gowarzewo, gm. Kleszczewo.
- Decyzja z dnia 23 sierpnia 2023 r. znak: WOS.6220.1.20.2021-109, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (biodegradowalne), przeznaczonych do procesów przetwarzania i odzysku dla projektu pt.: Kompostowanie odpadów biodegradowalnych, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 67/26 obręb Rabowice, gmina Swarzędz.

- Decyzja z dnia 9 stycznia 2024 r. znak: WOS.6220.1.3.2023-40, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, miejscami postojowymi, drogami wewnętrznymi wraz z wymaganą infrastrukturą techniczną w kwartałach oznaczonych 1MW, 2MW, 1MW/U, 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 7MW/U, 8MW/U oraz budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej na terenach 2MN i 3MN” w Garbach.
- Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu z dnia 21 maja 2024 r. nr SKO.OŚ.405.250.2023 utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z dnia 23 sierpnia 2023 r. nr WOS.6220.1.20.2021-109 ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (biodegradowalne), przeznaczonych do procesów przetwarzania i odzysku dla projektu pt.: Kompostowanie odpadów biodegradowalnych, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 67/26 obręb Rabowice, gmina Swarzędz.
- Decyzja z dnia 23 maja 2024 r. znak WOS.6220.1.19.2023-31 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na zabudowie mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na działce o nr ew. 27/1 obręb Kruszewnia, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo wielkopolskie.
- Decyzja z dnia 19 czerwca 2024 r. znak WOS.6220.1.9.2023-58 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Modernizacja i rozbudowa przedsięwzięcia polegającego na zbieraniu i przetwarzaniu gruzu betonu oraz gruzu betonowego z rozbiórek i remontów oraz gruzu ceglanego” na działkach o numerach ewidencyjnych 52/5, 52/14 i 52/11 obręb Rabowice, gmina Swarzędz.
- Decyzja z dnia 9 stycznia 2025 r. znak: WOS.6220.1.26.2023-33 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i zmianie przeznaczenia dla urządzenia wodnego tj. studni nr 4, na działce o numerze ewidencyjnym 41/32 obręb Kruszewnia.
- Decyzja z dnia 19 marca 2025 roku znak: WOS.6220.1.10.2024-47 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-tłocznym o długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km na działkach o numerach ewidencyjnych 207/4 - 207/42, 207/51, 207/22, 207/49, 207/50, 207/48, 204/56, 204/52, 204/38, 203/6, 203/4 w Zalasewie, gmina Swarzędz.
- Decyzja z dnia 11 kwietnia 2025 roku znak: WOS.6220.1.18.2024-22 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbiórce fragmentu istniejącego gazociągu w/c DN500 oraz budowie nowego odcinka gazociągu w/c DN500, w ramach realizacji zadania: Przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem-Poznań na działkach nr 6 oraz 83 w miejscowości Rabowice, gmina Swarzędz.
- Decyzja z dnia 17 października 2025 roku znak: WOS.6220.1.8.2024-47 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku produkcyjno-magazynowego o części magazynowej i o części produkcyjnej wraz z infrastrukturą techniczno-drogową, rozbiórką wiaty magazynowej i budową hali namiotowej na terenie zakładu Dramers, na działkach o numerach ewidencyjnych 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/13, 7/15 obręb Rabowice, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo wielkopolskie.

- Decyzja z dnia 26 lutego 2026 roku znak: WOS.6220.1.14.2023-62 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie obwodnicy Swarzędza – odcinek od ul. Średzkiej w Rabowicach do ul. Kórnickiej w Zalasewie.

Załącznik numer 4.7

Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Informacje o decyzjach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Swarzędz oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kleszczewo.

Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od marca 2023 roku wydano następujące decyzje:

nr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	typ inwestycji	adres
20/2023	20.07.2023	Budowa ul. Czarnoleskiej w Kruszewni, w ramach której projektuje się budowę ulicy Czarnoleskiej i rozbudowę ulicy Spółdzielczej	Kruszewnia, ul. Czarnoleska / Spółdzielcza
38/2023	21.11.2023	Rozbudowa ulicy Olszynowej w Rabowicach w zakresie budowy chodnika i zatok autobusowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	Rabowice, ul. Olszynowa

Załącznik numer 4.8

Rejestr decyzji o ustaleniu strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej

Decyzja Wojewody Wielkopolskiego nr 42/25 z dnia 3 czerwca 2025 r. (znak: IR-V.7840.43.2025.10), zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę na rzecz inwestora HOPE Group sp. z o.o., z siedzibą w Rabowicach, gmina Swarzędz, dla inwestycji pn.: „Przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Śrem-Poznań na działkach nr 6 i 83 w Rabowicach gmina Swarzędz”, zlokalizowanej na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 5, 6, 11/35, 83, obręb 0012 Rabowice, nr 164, 165, obręb 0019 Zalasewo, jednostka ewidencyjna 302116_5 Swarzędz.