

Przemęt, dnia 15 września 2025 r.

PN.6730.149.2024

**DECYZJA NR 331/2025
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4, ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.), w nawiązaniu do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572) – dalej KPA, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 czerwca 2024 r. (data wpływu: 14 czerwca 2024 r.),

, po wypełnieniu przepisów art. 53 ust. 3 u.p.z.p. oraz po stwierdzeniu, iż teren i rodzaj inwestycji spełniają wymogi norm zapisanych w art. 61 u.p.zp., jak również po przeprowadzeniu uzgodnień z:

- Starostą Wolsztyńskim – postanowienie nr NOS.6123.981.2025.DB z dnia 23 lipca 2025 r.
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze - nie wyraził stanowiska w sprawie,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – nie wyraził stanowiska w sprawie,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - nie wyraził stanowiska w sprawie,

WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce o nr ewid. 16/23, obręb Błotnica, gmina Przemęt

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy:

- a) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 5,0m od granicy z działką drogi wewnętrznej nr ewid. 16/22, zgodnie z załącznikiem graficznym,

(poprzez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię w której należy sytuować przynajmniej 60% długości ściany budynku, a dla pozostałych 40%

dopuszcza się miejscowe cofnięcie ściany budynku; ustalone parametry nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.);

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od granicy z drogą wewnętrzną nr ewid. 16/3, zgodnie z załącznikiem graficznym,
(poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne przybliżenie w kierunku ulicy ściany projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów
 - c) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: od 10,8% do 12,8% powierzchni terenu objętego decyzją, tj. od 110,0m² do 130,0m²;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60% powierzchni terenu objętego decyzją;
 - 4) szerokość elewacji frontowej: od 9,0 do 14,0m;
 - 5) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - 6) wysokość budynku: od 5,0 do 8,5m do kalenicy;
 - 7) wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku: od 3,0m do 4,0m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, w rozumieniu wysokości okapu dachu głównego;
 - 8) geometria dachu: dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego nad częścią garażową; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów.
 - 9) inne ustalenia: brak.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), w związku z tym Wójt Gminy Przemęt, wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.5.2025 z dnia 16 maja 2025 r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji;
- 4) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.5.2025 z dnia 16 maja 2025 r.;
- 5) inwestycja znajduje się w zasięgu:
 - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice,
 - b) Obszaru Natura 2000 „Pojezierze Sławskie”,
 - c) Przemęckiego Parku Krajobrazowego,

w związku z tym ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2023 r. poz. 1336 ze zm.);

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Lesznie, pl. Komeńskiego 6, 64-100 Leszno.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę: docelowo z sieci wodociągowej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody - studni o głębokości do 30,0m i wydajności do 5m³/dobę;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/10523/2024 z dnia 12.06.2024;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnej kotłowni z preferencją rozwiązań ekologicznych zgodnie z zachowaniem przepisów uchwały nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzania na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw;
- 4) odprowadzanie ścieków: do szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na terenie inwestycji;
- 6) gospodarowanie odpadami: postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna: projektowanym zjazdem – pośrednio do drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr ewid. 189/4, poprzez drogę wewnętrzną na działkach nr ewid. 16/22 i 16/3;
- 8) ilość miejsc parkingowych: minimalnie 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 9) inne ustalenia: brak.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane;
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją;
- 4) zakres robót i ich realizacja powinna być zgodna z wymaganiami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2023 r. poz. 1478 ze zm.) – inwestycja nie może zmienić stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

8. Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Działka nr 16/23 podlega ochronie gruntów rolnych i możliwe, że zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w przypadku prowadzenia inwestycji trzeba będzie uzyskać zezwolenie na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

Teren inwestycji nie obejmuje gruntów leśnych i przedmiotowa inwestycja nie oddziałuje na nie.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Nie dotyczy.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Lokalizację przedmiotowej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Do Wójta Gminy Przemęt dnia 14 czerwca 2024 r. wpłynął wniosek

, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr ewid. 16/23, obręb Błotnica, gmina Przemęt.

Gmina Przemęt nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono, że wszystkie wartości wnioskowane kontynuują parametry stwierdzone w obszarze analizowanym z wyjątkiem: szerokości elewacji frontowej i wysokości zabudowy.

W zakresie szerokości elewacji frontowej wnioskowano od 9,0m do 15,0m. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że szerokość elewacji frontowej budynków kształtuje się w przedziale od 4,0m do 14,0m, przy czym średnia szerokość to ok. 8,3m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 6,6m do 9,9m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowych przekracza średni jak i maksymalny wynik analizy. Uwzględniając jednak lokalizację i rodzaj inwestycji, uznano, że projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny okolicy, przy ograniczeniu maksymalnego parametru do maksymalnego wyniku analizy, tj. 14,0m.

W zakresie wysokości zabudowy wnioskowano do dwóch kondygnacji nadziemnych i wysokość zabudowy od 5,0m do 10,0m. Analiza wykazała, że w obszarze analizowanym występuje budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości maksymalnie 8,5m. Wnioskowana wysokość przekracza wynik analizy, natomiast uwzględniając lokalizację i rodzaj inwestycji, uznano, że projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny okolicy, przy ograniczeniu maksymalnego parametru do maksymalnego wyniku analizy, tj. 8,5m.

W dniu 11.07.2024 r. Uprawniony Urbanista przygotował projekt decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie, który został przesłany do uzgodnienia z Starostą Wolsztyńskim, Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

Postanowieniem nr NOS.6123.384.2024 z dnia 31.07.2024 r. Starosta Wolsztyński uzgodnił pozytywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Postanowieniem nr WPN-II.612.4189.2024.KS z dnia 05.08.2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu odmówił uzgodnienia projektu decyzji w przedmiotowej sprawie z uwagi na niedołączenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji.

Pismem z dnia 12.08.2024 r. tut. Organ wezwał Inwestora o przedłożenie ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 19.08.2024 r. pełnomocnik Inwestora zwrócił się z o zawieszenie postępowania w przedmiotowej sprawie do czasu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowej inwestycji.

Postanowieniem z dnia 26.08.2024 r. tut. Organ zawiesił postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Pismem z dnia 23.06.2025 r. [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO], zwróciła się o podjęcie zawieszonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce o nr ewid. 16/23, obręb Błotnica, gmina Przemęt. Jednocześnie dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 16 maja 2025 r., znak RS.6220.5.2025.

Mając na uwadze powyższe zaktualizowano projekt decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie, następnie ponownie przesłano do uzgodnienia. Postanowieniem nr NOS.6123.981.2025.DB z dnia 23.07.2025 r. Starosta Wolsztyński uzgodnił pozytywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy. Pozostałe organy uzgodniły milcząco przedłożony projekt decyzji.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę – art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę (art. 55 w związku z art. 64 § 1 u. p. z. p.).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u. p. z. p.).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 62 ust. 4 u. p. z. p.).

Decyzja niniejsza wygaśnie (art. 62 ust. 1 u. p. z. p.), jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, dla którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 62 ust. 1 u. p. z. p.).

Decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości. Koszty realizacji roszczeń ponosi inwestor (art. 63 ust. 3 u. p. z. p.).

Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania o którym mowa w ust 2e (art. 51 ust. 2h u. p. z. p.), tj. „postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary”.

Od decyzji wydanej w pierwszej instancji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Wójta Gminy Przemęt w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu. Nie jest

możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. (art. 127a ust. 1 k.p.a.).

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 4 cz. I kol. 2 pkt. 8 i kol IV ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154)

Załączniki:

1. Część graficzna do decyzji.
2. Postanowienie jak we wstępie.
3. Analiza funkcji i cech zabudowy wraz z wynikami.

Otrzymują:

1. Pan Karol Walkiewicz
Błotnica, ul. Wiejska 30, 64-234 Przemęt
Pełnomocnik:
Pani Kinga Sokołowska
Błotnica, ul. Wiejska 30, 64-234 Przemęt
2. Państwo Kinga i Michał Sokołowscy
Błotnica, ul. Wiejska 30, 64-234 Przemęt
3. Pani Weronika Wojciech
Piaski 34, 64-150 Wijewo
4. Pan Artur Nowak
ul. Powstańców Wielkopolskich 25, 64-150 Zaborówiec
5. Pan Michał Mikitiuk
Dłużyna, ul. Juliana Dembińskiego, 64-140 Włoszakowice

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Wolsztynie
Wydz. Arch. i Budownictwa
2. a/a

Informacja o sposobie wysyłki:
- przesyłka polecona ZPO

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Adam Sznydel
– uprawniony urbanista zgodnie z art. 5 pkt. 4 u. p. z. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) –

przygotowała: Izabela Litkowska
tel. 65 615 69 72