

PN.6730.168.2024

**DECYZJA NR 303/2025
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 12 lipca 2024 r. (data wpływu: 12 lipca 2024 r.), [REDAKTOWANE], uzupełnionego w dniu 25.06.2025 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.z.p., jak również po przeprowadzeniu uzgodnień z:

- Starostą Wolsztyńskim – postanowienie nr NOS.6123.1005.2025.IS z dnia 29 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,
- Zarządem Powiatu Wolsztyńskiego – postanowienie nr ID.672.225.2025.SW z dnia 21 lipca 2025 r.
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – postanowienie nr ON-NS.9011.1138.2025 z dnia 30 lipca 2025 r.

WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnych
i budynku usługowego wraz z drogą wewnętrzną, na części działki o nr ewid. 73/2,
obręb Błotnica, gmina Przemęt**

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnych i budynku usługowego wraz z drogą wewnętrzną.

**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 6,0m od granicy z projektowaną drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- (poprzez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię w której należy sytuować przynajmniej 60% długości ściany frontowej budynku, a dla pozostałych 40% dopuszcza się miejscowe cofnięcie ściany budynku do 1,5m; ustalone parametry nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.);
- b) 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 5,2% do 6,3% powierzchni terenu objętego decyzją, tj. od 120,0m² do 145,0m² dla całej planowanej zabudowy;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60% powierzchni terenu objętego decyzją;
 - 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) od 14,0m do 16,0m dla budynku mieszkalnego,
 - b) od 10,0m do 11,0m dla budynku usługowego.
 - 5) liczba kondygnacji:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe dla budynku mieszkalnego;
 - b) jedna kondygnacja nadziemna dla budynku usługowego.
 - 6) wysokość budynku: od 7,5m do 9,0m do kalenicy dla każdego budynku;
 - 7) wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku: od 5,0m do 6,0m dla każdego budynku; w rozumieniu okapu dachu głównego; wysokości mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem budynku - dla każdego nowego budynku mieszkalnego;
 - 8) geometria dachu: dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° dla każdego budynku; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów;
 - 9) inne ustalenia:
 - a) w przypadku podziału ustala się konieczność wyodrębnienia jednego obszaru dopuszczalnej lokalizacji dla każdego z planowanych budynków, o areale nie mniejszym niż 700 m², stanowiącego podstawę do wydzielenia działki gruntu w odrębnym postępowaniu administracyjnym, nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się konieczność wyodrębnienia obszaru przeznaczonego pod działkę drogową obsługującą nowowydzielone działki budowlane, o szerokości docelowej min. 6,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) ustala się konieczność wyodrębnienia obszaru przeznaczonego pod plac do nawracania, o szerokości docelowej min. 10,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym.
 - d) przez przedmiotową działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN15kV, zgodnie z załącznikiem graficznym; należy zachować normatywne odległości od istniejącej infrastruktury nadziemnej i podziemnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.6220.1.2025 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.6220.1.2025 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 Parki Krajobrazowego,w związku z tym ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 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: z sieci wodociągowej – zgodnie z zapewnieniem Przemęckiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. nr WK.6324.60.2024 z dnia 19.06.2024 r.;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/11085/2024 z dnia 19.06.2024 r.;
- 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 sieci kanalizacji sanitarnej – zgodnie z zapewnieniem jw.;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na terenie inwestycji;
- 6) gospodarowanie odpadami: postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem – do drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr ewid. 149 (ul. Szkolna);
- 8) ilość miejsc parkingowych: minimalnie 2 miejsca parkingowe na każdy nowy lokal mieszkalny; minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100,0m² powierzchni użytkowej

zabudowy usługowej.

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. z 2025 r. poz. 960) – 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 73/2 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 12 lipca 2024 r. wpłynął wniosek [REDAKTOWANE], w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki o nr ewid. 73/2, 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: wysokości zabudowy.

W zakresie wysokości zabudowy wnioskowano od 7,5m do 9,5m dla budynku mieszkalnego oraz jedna kondygnacja nadziemna i wysokość od 7,5m do 9,5m dla budynku usługowego. Analiza wykazała, że w występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości maksymalnie 9,0m. Przedmiotowa inwestycja nie powinna przekraczać wysokości budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie, tj. 9,0m tym samym nie zaburzy ładu przestrzennego. Ustalona wartość jest zgodna z żądaniem Wnioskodawcy.

W dniu 06.08.2025 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, Regionalnym

Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, Zarządem Powiatu Wolsztyńskiego oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

Postanowieniem nr ID.672.156.2024 z dnia 26.08.2024 r. Zarząd Powiatu Wolsztyńskiego uzgodnił pozytywnie przesłany projekt decyzji.

Postanowieniem nr ON-NS.9011.7.426.2024 z dnia 03.09.2024 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny uzgodnił przesłany projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Postanowieniem nr NOS.6123.460.2024 z dnia 04.09.2024 r. Starosta Wolsztyński uzgodnił pozytywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Postanowieniem nr WPN-II.612.4747.2024.KF z dnia 09.09.2024 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 13.09.2024 r. tut. Organ wezwał Inwestora o przedłożenie ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 18.09.2024 r. Inwestor zwrócił się z o zawieszenie postępowania w przedmiotowej sprawie do czasu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowej inwestycji.

Postanowieniem z dnia 20.09.2024 r. tut. Organ zawiesił postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Pismem z dnia 25.06.2025 r. [REDAKTOWANE], zwrócił się o podjęcie zawieszonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnych i budynku usługowego wraz z drogą wewnętrzną, na części działki o nr ewid. 73/2, obręb Błotnica, gmina Przemęt. Jednocześnie dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 16 maja 2025 r., znak RS.6220.1.2025.

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2025 r. Organ podjął zawieszone postępowanie.

Mając na uwadze powyższe zaktualizowano projekt decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie, następnie ponownie przesłano do uzgodnienia.

Postanowieniem nr ID.672.225.2025 z dnia 21.07.2025 r. Zarząd Powiatu Wolsztyńskiego uzgodnił pozytywnie przesłany projekt decyzji.

Postanowieniem nr ON-NS.9011.1138.2025 z dnia 30.07.2025 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny uzgodnił przesłany projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Postanowieniem nr NOS.6123.1005.2025.IS z dnia 29.07.2025 r. Starosta Wolsztyński uzgodnił pozytywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy.

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:

[Redacted text block]

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. p. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) –

przygotowała: Izabela Litkowska
tel. 65 615 69 72