

PN.6730.198.2025

**DECYZJA NR 272/2025
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 2024r. poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572 ze zm.) – 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 Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024, poz. 1116), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 kwietnia 2025 r. (data wpływu: 18 kwietnia 2025 r.), [REDAKOWANE], 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.6123.771.2025 z dnia 24 czerwca 2025 r.;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze - nie wyraził stanowiska w sprawie;
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – postanowienie nr ON-NS.9011.844.2025 z dnia 13 czerwca 2025 r.;
- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu - nie wyraził stanowiska w sprawie.

WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie 34 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki o nr ewid. 645/11, obręb
Przemęt, gmina Przemęt**

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa 34 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

**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 projektowanej drogi wewnętrznej, 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) nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 50,0m od cmentarza zlokalizowanego na działce nr ewid. 643, 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 dachów itp.);
- 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) maksymalna intensywność zabudowy: maksymalnie 0,29;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,16;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalnie 0,29;
- 5) udział powierzchni zabudowy: od 7,2% do 14,7% powierzchni terenu objętego decyzją, tj. od 70,0m² do 144,0m² dla każdego budynku;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60% powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej;
- 7) szerokość elewacji frontowej: od 7,0m do 12,0m dla każdego budynku;
- 8) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych dla każdego budynku;
- 9) wysokość zabudowy: od 4,0m do 8,0m dla każdego budynku;
- 10) geometria dachu: dach płaski lub dach spadzisty dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° dla każdego budynku; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów.
- 11) inne ustalenia:
- a) ustala się konieczność wyodrębnienia jednego obszaru dopuszczalnej lokalizacji dla każdego z planowanych budynków, o areale nie mniejszym niż 600 m², stanowiącego podstawę do wydzielenia działki gruntu w odrębnym postępowaniu administracyjnym, nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- b) ustala się konieczność wyodrębnienia obszarów przeznaczonych pod działki drogowe obsługującą nowowydzielone działki budowlane, o szerokości docelowej min. 5,0m, 6,0m i 8,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) ustala się konieczność wyodrębnienia obszarów przeznaczonych pod plac do nawracania, o szerokości docelowej min. 12,5m i 10,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym.
- d) część terenu inwestycji znajduje się w strefie 50,0m od cmentarza, zgodnie z załącznikiem graficznym. Nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych w odległości 50,0m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) przez teren inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna SN-15kV, zgodnie z załącznikiem graficznym. Należy zachować normatywne odległości projektowanych budynków od infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej na przedmiotowym terenie.

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.6220.19.2023 z dnia 21 lutego 2025 r.;
- 4) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.19.2023 z dnia 21 lutego 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. 2024 r. poz. 1478 ze zm.);

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

Obszar objęty niniejszą decyzją znajduje poza zasięgiem strefy ochrony widokowej. Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana na obszarze stanowiska archeologicznego z potencjałem do wpisu do rejestru zabytków. Wszelkie prace muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi, a w przypadku wpisu do rejestru zabytków zakazuje się wszelkich prac ziemnych na obszarze oznaczonym w decyzji o wpisie do rejestru.

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.6324.1.2024 z dnia 17.01.2024 r.;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/13628/2025 z dnia 18.03.2025 r.;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą: dla każdego budynku 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 j.w.;
- 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 – do drogi publicznej zlokalizowanej

na działce nr ewid. 644/1; lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi;

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. 2022 r. poz. 2625 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 645/11 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 18 kwietnia 2025 r., wpłynął wniosek [REDAKTOWANE], w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki o nr ewid. 645/11, obręb Przemęt, 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 wnioskowano od 4,0m do 8,5m dla każdego budynku. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w obszarze analizowanym występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości maksymalnie 8,0m. Przedmiotowa inwestycja nie powinna przekraczać wysokości budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie, tj. 8,0m.

Ustalone wartości są zgodne z żądaniem Wnioskodawcy.

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 2023 r. poz. 2111 ze zm.).

Załączniki:

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

Otrzymują:

[Redacted signature block]

[REDACTED]

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. 2024 poz. 1130 ze zm.) –

przygotowała: Izabela Litkowska
tel. 65 615 69 72/