

DECYZJA NR 151/2025
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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – dalej KPA, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., 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. z 2024 r., poz. 1116), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4 lutego 2025 r. (data wpływu: 4 lutego 2025 r.), [REDAKTOWANE],

[REDAKTOWANE], 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 znak: NOS.6123.287.2025 z dnia 2 kwietnia 2025 r.,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze – nie wyraził stanowiska w sprawie,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wolsztynie – nie wyraził stanowiska w sprawie,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – nie wyraził stanowiska w sprawie,

WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
na części działki o nr ewid. 765/7, obręb Kaszczor, gmina Przemęt.**

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

**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 drogi wewnętrznej zlokalizowanej na dz. nr ewid. 765/4, zgodnie z załącznikiem graficznym
 - b) 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; ustalone parametry nie dotyczą 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 0,20;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,02;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalnie 0,20;
 - 5) udział powierzchni zabudowy: od 9,8% do 9,9% powierzchni terenu objętego decyzją, tj. od 100,0 m² do 101,0m² dla każdego budynku;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60% powierzchni każdej nowowydzielonej działki budowlanej;
 - 7) szerokość elewacji frontowej: od 10,0m do 15,0m dla każdego budynku;
 - 8) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe dla każdego budynku,
 - 9) wysokość zabudowy: od 6,5m do 8,5m do kalenicy dla każdego budynku;
 - 10) geometria dachu: dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° 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 800 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. 8,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) ustala się konieczność wyodrębnienia obszaru przeznaczonego pod plac do nawracania, o szerokości docelowej min. 20,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym.

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.6220.10.2024 z dnia 27 sierpnia 2024 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.6220.10.2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r.;
- 5) inwestycja znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice, 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:

W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292):

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Przemęt.

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 indywidualnych ujęć wody - studni, o głębokości nie większej niż 30m i wydajności nie większej niż 5m³/dobę każda;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/4945/2025 z dnia 05.02.2025 r.;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnych 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: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników 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. 760 (ul. Wiatrakowa); poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr ewid. 765/4;
- 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. z 2024 r. poz. 1087 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 765/7 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 4 lutego 2025 r. wpłynął wniosek

[redacted], w sprawie

ustalenia warunków zabudowy dla części działki o nr ewid. 765/7, obręb Kaszczor, 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 nadziemnej intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni zabudowy.

W obszarze analizowanym intensywność nadziemnej zabudowy kształtuje się na poziomie do 0,20, przy czym średnia wartość to ok. 0,11, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 0,09 do 0,14.

Planowana inwestycja przekracza średni oraz maksymalny wynik analizy. Uwzględniając rodzaj i lokalizację inwestycji oraz gabaryty budynków sąsiednich, uznano, że inwestycja nie zaburzy ładu przestrzennego przy ograniczeniu do maksymalnego wyniku, tj. 0,20.

Z kolei powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 2,1% do 9,9% powierzchni działki. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi ok. 6,5%.

Planowana inwestycja przekracza średni oraz maksymalny wynik analizy. Uwzględniając rodzaj i lokalizację inwestycji oraz gabaryty budynków sąsiednich, uznano, że inwestycja nie zaburzy ładu przestrzennego przy ograniczeniu do maksymalnego wyniku, tj. 9,9% - czyli 101,0m² dla każdego budynku.

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. Postanowienie jak we wstępie.
3. Analiza funkcji i cech zabudowy wraz z wynikami.

Otrzymują:

[Redacted signature block containing multiple lines of blacked-out text]

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

przygotowała: Sylwia Kurpisz

tel. 65 615 69 72