

PN.6730.482.2025

**DECYZJA NR 565/2025
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. Nr 164, poz. 1589) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 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 20 sierpnia 2025 r. (data wpływu: 25 sierpnia 2025 r.), **Pana [imię i nazwisko], ul. [adres], [miasto]**, 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.6123.1684.2025.IS z dnia 13 listopada 2025r.
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze – nie wyraził stanowiska w sprawie,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – postanowienie nr ON-NS.9011.1876.2025 z dnia 7 listopada 2025r.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – nie wyraził stanowiska w sprawie,
- Zarządem Powiatu Wolsztyńskiego – postanowienie nr ID.672.306.2025.SW z dnia 5 listopada 2025r.

WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i 5 budynków usługowo-mieszkalnych wraz z drogami wewnętrznymi, na działkach o nr ewid. 883/17, 883/18, obręb Przemęt, gmina Przemęt

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i 5 budynków usługowo-mieszkalnych wraz z drogami wewnętrznymi.

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 10,0m od granicy z drogą powiatową zlokalizowaną na dz. nr ewid. 477/2 (ul. Powstańców Wlkp.) zgodnie z załącznikiem graficznym,

- b) obowiązująca linia zabudowy, w odległości 6,0m od granicy z drogą gminną zlokalizowaną na dz. nr ewid. 887 (ul. Głęboka) zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 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; ustalone parametry nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.),
 - d) 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 0,57;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,03;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalnie 0,30;
 - 5) udział powierzchni zabudowy: od 10,1% do 15,1% powierzchni terenu objętego decyzją, tj. od 100,0 m² do 150,0m² dla każdego budynku;
 - 6) szerokość elewacji frontowej: od 9,0m do 12,0m dla każdego budynku;
 - 7) liczba kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe z dopuszczeniem jednej kondygnacji podziemnej dla każdego budynku;
 - 8) wysokość zabudowy: od 8,0m do 8,5m do kalenicy dla każdego budynku;
 - 9) geometria dachu: dach spadzisty dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° dla każdego budynku; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60% powierzchni każdej nowowydzielonej działki budowlanej;
 - 11) inne ustalenia:
 - a) 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 działki drogowe obsługujące nowowydzielone działki budowlane, o szerokości docelowej min. 7,0m, 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.6220.15.2022 z dnia 14 listopada 2022 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.6220.15.2022 z dnia 14 listopada 2022 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:

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.6324.150.2025 z dnia 22.04.2025 r.;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/18889/2025 z dnia 10.04.2025 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 Przemęckiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. nr WK.6324.150.2025 z dnia 22.04.2025 r.;;

5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na terenie inwestycji;

6) gospodarowanie odpadami: postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obsługa komunikacyjna: projektowanymi zjazdami – bezpośrednio do dróg publicznych zlokalizowanych na działkach nr ewid. 477/2 (ul. Powstańców Wielkopolskich) oraz nr ewid. 887 (ul. Głęboka); lokalizacje zjazdów należy uzgodnić z właściwymi zarządcami dróg;

8) ilość miejsc parkingowych:

a) minimalnie 2 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;

b) minimalnie 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej funkcji 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. 2025 r. poz. 960 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:

Działki nr 883/17, 883/18 podlegają 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 25 sierpnia 2025 r., wpłynął wniosek Pana [REDAKTOWANO], ul. [REDAKTOWANO], [REDAKTOWANO], w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek o nr ewid. 883/17, 883/18, 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 oraz geometrii dachu.

W zakresie wysokości zabudowy wnioskowano o dwie kondygnacje nadziemne i wysokość zabudowy od 8,0m do 10,0m dla każdego budynku. Wnioskowana dodatkowo jedna kondygnacja podziemna dla każdego budynku. W sąsiedztwie występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości maksymalnie 8,5m. Przedmiotowa inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny, przy ograniczeniu wysokości do 8,5m.

W zakresie geometrii dachu wnioskowano o dach płaski lub spadzisty dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°. W najbliższym sąsiedztwie występują budynki mieszkalne o dachach spadzistych dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°. Należy kontynuować geometrię dachów zgodnie z wynikiem analizy.

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 z późn. zm.).

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.).

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Pan [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
2. Pani [REDACTED]
Ul. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
3. Pan [REDACTED]
[REDACTED] ul. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
4. Pani [REDACTED]
Ul. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
5. Państwo [REDACTED] i [REDACTED]
[REDACTED] ul. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

6. Pan [REDACTED]
Ul. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
7. Powiat Wolsztyński – dot. dróg
Ul. 5 Stycznia 5, 64-200 Wolsztyn
8. Gmina Przemęt – dot. dróg
Ul. Jagiellońska 8, 64-234 Przemęt

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. 2022 poz. 503 ze zm.) –

przygotowała: Małgorzata Kurzawa
tel. 65 615 69 72