

PN.6730.344.2025

**DECYZJA NR 351/2025
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 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 18 czerwca 2025 r. (data wpływu: 18 czerwca 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.zp., jak również po przeprowadzeniu uzgodnień z:

- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze - nie wyraził stanowiska w sprawie;
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - nie wyraził stanowiska w sprawie;
- Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Poznaniu – postanowienie nr ZS.224.3.450.2025.JS z dnia 16 września 2025 r.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – nie wyraził stanowiska w sprawie;

WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie budynku letniskowego, na działce o nr ewid.
322, obręb Perkowo, gmina Przemęt**

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa letniskowa.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa budynku letniskowego.

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 działką drogową, zlokalizowaną na dz. nr ewid. 325 (ul. Lawendowa), 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.),

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 6,0m od granicy z działką drogową, zlokalizowaną na dz. nr ewid. 325 (ul. Lawendowa), 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 0,31;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,11;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalnie 0,31;
- 5) udział powierzchni zabudowy: od 5,9% do 15,7% powierzchni terenu objętego decyzją, tj. od 30,0 m² do 80,0m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej: od 5,0m do 12,0m;
- 7) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 8) wysokość zabudowy: od 4,0m do 8,0m do kalenicy;
- 9) geometria dachu: dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60% powierzchni terenu objętego decyzją;
- 11) 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.6220.7.2025 z dnia 16 maja 2025 r., w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji oraz nałożył na Inwestora istotne warunki korzystania ze środowiska;
- 4) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.7.2025 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. 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: 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 z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/26278/2025 z dnia 16.05.2025 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: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się 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 – bezpośrednio do drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr ewid. 325 (ul. Lawendowa); lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi;
- 8) ilość miejsc parkingowych: minimalnie jedno miejsce parkingowe;
- 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) – 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 322 podlega ochronie gruntów leśnych 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 leśnej.

Teren inwestycji objęty jest zgodą na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu planu miejscowego, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/183/94 Rady Gminy Przemęt z dnia 08.03.1994 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W w/w planie działka była przeznaczona na tereny rekreacyjne i turystyczne – PE 14 UT.

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 czerwca 2025 r., wpłynął wniosek

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr ewid. 322, obręb Perkowo, gmina Przemęt. Dnia 23 czerwca 2025 r. strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego.

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, wysokości zabudowy i geometrii dachu.

W zakresie szerokości elewacji frontowej wnioskowano od 5,0m do 12,0m. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że szerokość elewacji frontowej budynków kształtuje się w przedziale od 7,0m do 9,0m, przy czym średnia szerokość to ok. 8,3m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 6,6m do 9,9m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej 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 analizy tj. 9,0m.

W zakresie wysokości zabudowy wnioskowano do dwóch kondygnacji nadziemnych i wysokość zabudowy od 4,0m do 8,0m. W obszarze analizowanym występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości maksymalnie 7,0m. Wnioskowana wysokość przewyższa budynek w sąsiedztwie. Uznano, że inwestycja nie zaburzy ładu przestrzennego, przy ograniczeniu wysokości do 7,0m.

W zakresie geometrii dachu wnioskowano o dach płaski lub dach spadzisty dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45° . W obszarze analizowanym występują budynki o dachach skośnych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° . Wnioskowany dach dwuspadowy kontynuuje geometrię dachów w obszarze analizowanym przy dostosowaniu kąta nachylenia połaci dachowych.

W trakcie prowadzonego postępowania wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych w Poznaniu nr ZS.224.3.394.2025.JS z dnia 19.08.2025 r., w którym odmówił uzgodnienia projektu decyzji o budowie budynku letniskowego, na działce o nr ewid. 322, obręb Perkowo, gmina Przemęt.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne można dokonać wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dalej: „mpzp”), sporządzonym w trybie określonym w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „upzp”). Dokonanie takiej zmiany wymaga uzyskania w odniesieniu do gruntów leśnych — uprzedniej zgody właściwego organu. Zatem zmiana przeznaczenia każdego gruntu leśnego na cele nieleśne — bez względu na jego obszar — może być dokonana wyłącznie w mpzp i zawsze wymaga uzyskania uprzedniej zgody właściwego organu na dokonanie takiej zmiany.

Od opisanej wyżej reguły zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na inne cele wyłącznie w mpzp ustawodawca ustanowił wyjątek w art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp. Zgodnie z treścią tego przepisu możliwe jest wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla obszaru wymagającego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, jeżeli jest on objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym tj. z końcem 2003 r. Orzecznictwo administracyjne wyjaśnia, że zgoda udzielona przez właściwy organ na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na inny cel nie jest samodzielnym aktem prawnym, który posiadałby byt niezależny od mpzp. Koniecznym warunkiem „skuteczności” takiej zgody udzielonej przez właściwy organ tj. możliwości wykorzystania gruntu leśnego na cele nieleśne, jest jej skonsumowanie przez ustalenia mpzp, który nie tylko musiał zostać uchwalony, ale również należyście opublikowany i wejść w życie.

Mając na uwadze powyższe tut. Organ zwrócił się z prośbą o ponowne uzgodnienie projektu decyzji w przedmiotowej sprawie. Postanowieniem znak: ZS.224.3.450.2025.JS z dnia 16 września 2025 r. Regionalny Dyrektor Lasów Państwowych w Poznaniu uzgodnił przedmiotowy 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. 7 pkt. 3 ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.).

Załączniki:

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

Otrzymują:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[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