

Znak: **PN.6730.269.2022**

Przemęt, dnia 22 grudnia 2022 r.

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr 291/2022**

Na podstawie art. 104 oraz 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, a także art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm. – zwana dalej u. p. z. p.), a także rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 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. Nr 164, poz. 1589), **po wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia dla znak: RS.6220.27.2021 z dnia 7 kwietnia 2022 r. stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko** oraz po rozpatrzeniu wniosku **Mat sp. z o.o. sp. k.,** z dnia 23 listopada 2022 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: **budowa obiektów handlowo – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,** zlokalizowanej na **działkach nr 113, 114 obręb Wieleni, gmina Przemęt** oraz po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych i po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, z uwzględnieniem uzgodnień z:

- a) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody – art. 53 ust. 4 pkt. 8 u.p.z.p.) - art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie wyraził stanowiska w sprawie;
- b) Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Zielonej Górze (w odniesieniu do melioracji wodnych - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.) - art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) – Zarząd Zlewni w Zielonej Górze nie wyraził stanowiska w sprawie;
- c) Starostą Powiatowym w Wolsztynie (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.) – Postanowienie nr NOS.6123.578.2022 z dnia 2 grudnia 2022 r.;
- d) Dyrektorem Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – art. 53 ust. 4 pkt. 9 u.p.z.p.) - Dyrektor Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich nie wyraził stanowiska w sprawie;

- e) Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Poznaniu (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.) – Postanowienie nr ZS.224.3.490.2022.MG z dnia 8 grudnia 2022 r.;

ustalam
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

dla zamierzenia budowlanego polegającego na:

budowie obiektów handlowo – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanego na działkach nr 113, 114 obręb Wieleń, gmina Przemęt, na rzecz Mat sp. z o.o. sp. k.,

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- I. Rodzaj inwestycji:
Budowa obiektów handlowo – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Dopuszcza się budowę maksymalnie czterech obiektów wraz z budową utwardzonego placu składowego, parkingu oraz drogi dojazdowej.
- II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
Teren zabudowy usługowej.
- III. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) **Linia zabudowy:** nie wyznacza się obowiązującej linii zabudowy; wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od drogi wojewódzkiej działka nr 75/8 zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.);
 - b) **Wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** od 2900,00 m² do 3500,00 m²;
 - c) **Szerokość elewacji frontowej:** od 20,00 m do 35,00 m;
 - d) **Wysokość wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (wysokości kalenicy):** wysokość od 6,50 m do 10,00 m;
 - e) **Układ oraz kąt nachylenia połaci dachowych:** dach płaski.
- IV. Ochrona środowiska, zdrowia ludzkiego, przyrody i krajobrazu:
Teren pod inwestycję leży na terenie obszarów chronionych: Przemęcko – Wschowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i kompleksu leśnego Włoszakowice. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na powyższe obszary chronione.
Na przedmiotową inwestycję Wójt Gminy Przemęt wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr RS.6220.27.2021 z dnia 7 kwietnia 2022 r. stwierdzającej brak przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.
Nie zachodzi obawa o uchybienia w stosunku do architektonicznych wartości kultury.
- VI. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a) **dostęp do drogi publicznej:** dostęp do drogi wojewódzkiej (działka nr 75/8); istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej;

- b) **zasilanie w energię elektryczną:** z sieci energetycznej zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. numer ZD/6467/2022 z dnia 5 maja 2022 r.;
- c) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej zgodnie z zapewnieniem Przemęckiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. WK.6324.36.2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r.;
- d) **odprowadzanie ścieków socjalnobytowych:** do sieci kanalizacyjnej zgodnie z zapewnieniem Przemęckiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. WK.6324.36.20221 z dnia 29 kwietnia 2022 r.;
- e) **ogrzewanie obiektu:** 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; dopuszcza się ogrzewanie elektryczne;
- f) **odpady komunalne:** zgodnie z ustawą o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
- g) **wody opadowe:** z powierzchni projektowanego dachu należy odprowadzić na teren otwarty działki bez zmiany stosunku wodnych na działkach sąsiednich;
- h) **miejsca postojowe:** od 8 do 15 miejsc postojowych.

VII. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Nieruchomość objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego.

VIII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Decyzja o warunkach zabudowy terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 2 ust 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1589), ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich zapisuje się w szczególności poprzez określenie warunków ochrony przed:

- pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby

IX. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

Teren nie znajduje się na terenach uzdrowiskowych oraz terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.), zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne można dokonać wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 roku 2003. (dalej „stary mpzp”). Orzecznictwo administracyjne wyjaśnia, że zgoda udzielona przez właściwy organ na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na inny cel nie jest samodzielnym aktem prawnym, który posiadałby być 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.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp dla terenu leśnego możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji niezgodnej z leśnym przeznaczeniem tego gruntu jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące przesłanki:

1) wydana została decyzja wyrażająca zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne - **spełniono**;

2) wymieniona zgoda na zmianę przeznaczenia została „skonsumowana” przez ustalenia starego mpzp (który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym); a contrario - ustawa nie zezwala na ustalenie warunków zabudowy dla gruntów leśnych w stosunku do których ww. zgoda na zmianę przeznaczenia udzielona została na rzecz takich mpzp, które z różnych przyczyn nie zostały jednak uchwalone albo zostały uchwalone, ale utraciły moc obowiązującą w innych okolicznościach niż wskazane w tym przepisie - **spełniono**;

3) planowana inwestycja mieści się w zakresie celu zmiany przeznaczenia gruntu leśnego, określonego w starym mpzp - **spełniono**; inwestycja polega na budowie obiektów handlowo – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, **według zapisów nieobowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt (uchwała nr XXXIV Rady Gminy Przemęt z dnia 8 marca 1994 r. uchwalająca plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt, która utraciła moc z dniem 31.12.2003 r.) przedmiotowy grunt leśny został przeznaczony**

na tereny zabudowy mieszkaniowej powiązanej z obiektami drobnej produkcji rolniczej (zabudowa zagrodowa), przemysłowej lub rzemieślniczej o małej uciążliwości (jednostka bilansowa planu WI 3 MP), co pozwala na ustalenie warunków zabudowy.

X. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Według załącznika graficznego, który jest integralną częścią decyzji:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji – linia przerywana koloru czarnego;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ciągła koloru czarnego.

Uzasadnienie

Po rozpatrzeniu wniosku **Mat sp. z o.o. sp. k.**,

z dnia 23 listopada 2022 r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: **budowa obiektów handlowo – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą** zlokalizowanej na **działkach nr 113, 114 obręb Wieleń**, Organ stwierdził, iż z uwagi na lokalizację planowanego przedsięwzięcia, należy uznać, że inwestycja może pociągnąć za sobą oddziaływanie na działki sąsiednie.

Po ustaleniu Stron postępowania Organ pismem z dnia 23 listopada 2022 r. wszczął postępowanie administracyjne we wnioskowanej sprawie.

Istotne jest, że z samego faktu wydania decyzji o warunkach zabudowy nie można wywodzić naruszenia interesu osób trzecich. Decyzja ta bowiem nie narusza prawa własności i innych praw tych osób i nie uprawnia do wykonania inwestycji. Obwarowana jest natomiast szeregiem wymagań postawionych inwestorowi, które mają zapewnić osobom trzecim poszanowanie ich własności i swobodne korzystanie z ich nieruchomości. W odniesieniu do ochrony interesu osób trzecich na obecnym etapie organ może jedynie określić ramy tej ochrony i zobligować inwestora do ich przestrzegania. Na kolejnym etapie organ architektonicznie — budowlany zobowiązany będzie do zbadania, czy warunki te zostały zachowane.

Instrumentem ochrony interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy jest możliwość bycia stroną, czyli korzystanie z uprawnień procesowych do ochrony swych interesów. W takiej sytuacji postanowienia decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności postanowienia dotyczące ochrony osób trzecich, mogą zawierać jedynie informacje do inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, czy też upoważnień dla inwestora do podjęcia działań naruszających interes tych osób.

Po wnikliwym rozpatrzeniu wniosku organ w ramach postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz stanu faktycznego i prawnego terenu.

Ustalono, że:

1. Wniosek spełnia wymogi formalne określone w art. 52 ust. 2 u.p.z.p.;
2. Teren inwestycji nie jest objęty żadnym planem miejscowym na dzień rozpatrywania wniosku.

Dla takiego obszaru warunki zabudowy, mogą być ustalone wyłącznie w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 zdanie 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego,

polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków:

1. Warunek „dobrego sąsiedztwa” — art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu — **warunek spełniony**.

Wniosek dotyczy budowy obiektów usługowo - handlowych. Z analizy wniosku o ustalenie warunków zabudowy wynika, iż planowaną funkcją zabudowy będzie zabudowa usługowa. Po przeprowadzeniu wizji w terenie stwierdzono, że na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym znajdują się budynki, pełniące tożsamą funkcję.

Celem zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjne i estetyczne. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek zabudowa powinna zatem odpowiadać nie tylko charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu), ale też powinna dać się wpisać pod względem użytkowania w zagospodarowany już użytkowany teren.

Zdaniem Organu można uznać, że obiekty usługowo - handlowe stanowią jednoznacznie kontynuację istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym.

2. Warunek dostępu do drogi — art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.

Teren ma dostęp do drogi publicznej - **warunek spełniony**,

Zgodnie z art. 2 par. 14 u.p.z.p. — przez „dostęp do drogi publicznej” należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Z analizy obowiązujących przepisów, stanu faktycznego, podkładów kartograficznych załączonych do wniosku, a także danych katastralnych wynika, iż działka posiada dostęp do drogi wojewódzkiej (działka nr 75/8).

3. Uzbrojenie terenu — art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p.

Projektowane lub istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego — **warunek spełniony**,

Inwestor dołączył stosowne zapewnienia.

4. Warunek braku wymagania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów — art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 (31.12.2003 r.) — **warunek spełniony**,

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów, na obszarze objętym decyzją o warunkach zabudowy, na którym planuje się przedmiotowe zamierzenie budowlane oraz po przeanalizowaniu złożonego wniosku inwestycję zlokalizowano na terenach gruntów: RVI (grunty orne) oraz Ls VI (lasy).

Zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.), zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne można dokonać wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 roku 2003. (dalej „stary mpzp”). 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 należyte opublikowany i wejść w życie.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp dla terenu leśnego możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji niezgodnej z leśnym przeznaczeniem tego gruntu jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące przesłanki:

1) wydana została decyzja wyrażająca zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne - **spełniono**;

2) wymieniona zgoda na zmianę przeznaczenia została „skonsumowana” przez ustalenia starego mpzp (który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym); a contrario - ustawa nie zezwala na ustalenie warunków zabudowy dla gruntów leśnych w stosunku do których ww. zgoda na zmianę przeznaczenia udzielona została na rzecz takich mpzp, które z różnych przyczyn nie zostały jednak uchwalone albo zostały uchwalone, ale utraciły moc obowiązującą w innych okolicznościach niż wskazane w tym przepisie - **spełniono**;

3) planowana inwestycja mieści się w zakresie celu zmiany przeznaczenia gruntu leśnego, określonego w starym mpzp - **spełniono; inwestycja polega na** obiektów handlowo – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, **według zapisów nieobowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt (uchwała nr XXXIV Rady Gminy Przemęt z dnia 8 marca 1994 r. uchwalająca plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt, która utraciła moc z dniem 31.12.2003 r.) przedmiotowy grunt leśny został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej powiązanej z obiektami drobnej produkcji rolniczej (zabudowa zagrodowa), przemysłowej lub rzemieślniczej o małej uciążliwości (jednostka bilansowa planu WI 3 MP), co pozwala na ustalenie warunków zabudowy.**

5. Warunek zgodności z przepisami odrębnymi — art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnym - **warunek spełniony;**

Teren pod inwestycję leży na terenie obszarów chronionych: Przemęcko – Wschowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i kompleksu leśnego Włoszakowice. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na powyższe obszary chronione.

Na przedmiotową inwestycję Wójt Gminy Przemęt wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr RS.6220.27.2021 z dnia 7 kwietnia 2022 r. stwierdzającej brak przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze – art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy - **warunek spełniony,**

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu - **warunek spełniony;**

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - **warunek spełniony.**

W świetle ogólnej zasady, jaką jest wolność zagospodarowania przestrzennego, w tym wolność zabudowy, którą statuuje art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych w ustawach, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza prawem chronionego interesu osób trzecich.

Analizując zebrany materiał należy wskazać, że decyzja o warunkach zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego dotyczącego terenów nie objętych planami zagospodarowania przestrzennego. Stwierdza ona jedynie dopuszczalność z punktu widzenia przepisów prawa. Nie przesądza definitywnie o realizacji planowanej inwestycji.

Wszelkie przesłanki prawne zostały powyżej wyjaśnione, poniżej przedstawiono analizę postępowania administracyjnego:

Po złożeniu wniosku **Mat sp. z o.o. sp. k.,**

z dnia 23 listopada 2022 r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: **budowa obiektów handlowo – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą** zlokalizowanej na działce nr 113, 114 obręb Wieleń Organ pismem z dnia 23 listopada 2022 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Do wniosku zostały dołączone: kopia mapy w skali 1:1000, mapa z zaznaczeniem planowanej inwestycji, zapewnienie ENEA Operator oraz Przemęckiego Przedsiębiorstwa Komunalnego.

W toku postępowania urbanista mgr inż. Klaudia Mierzwińska sporządziła projekt decyzji wraz z wynikami analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji wymagał uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody – art. 53 ust. 4 pkt. 8 u.p.z.p.), Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Zielonej Górze (w odniesieniu do melioracji wodnych - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.), Starostą Powiatowym w Wolsztynie (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.), Dyrektorem Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – art. 53 ust. 4 pkt. 9 u.p.z.p.) oraz Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Poznaniu (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.).

Po przeprowadzeniu procedury postępowania administracyjnego Organ wydał decyzje na rzecz Wnioskodawcy z uwzględnieniem wniosków Inwestora.

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 2021 r. poz. 2351 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.).

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 4 cz. 1 kol. 2 pkt. 8 i kol IV ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz.2142 z późn. zm.).

Z UZ WÓJTA
Waldemar Kalinka
ZASTĘPCA WÓJTA

Załączniki:

1. Część graficzna sporządzona na mapie w skali 1:1000.
2. Postanowienia jak we wstępie.
3. Wyniki analizy.

Otrzymują:

1. Mat Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Wieleniu
2. Państwo Róża i Bogdan Janusz
3. Państwo Justyna i Tadeusz Stachowiak
4. Państwowe Gospodarstwo Lesne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kościan
5. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Wolsztynie
Wydz. Arch. i Budownictwa
2. A/a

Informacja o sposobie wysyłki:
- przesyłka polecona ZPO

Na podstawie projektu decyzji
sporządzonego przez uprawnionego urbanistę
Panią Klaudję Mierzwińską
przygotowała: Sylwia Szaranek
tel. 65 615 69 72 S. Szaranek