

Wronki, dnia 26 listopada 2025 r.

NliPP.6730.304.2025.MB

**DECYZJA Nr 279/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572 ze zm.),

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.08.2025 r.,
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) oraz analizy wynikającej z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) w związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r., poz. 1116 t.j.)

ustalam dla

**Państwa Marzeny i Marka Minge
zam. ul. Gajowa 3A/1, 64-410 Sieraków**

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
na terenie działki o nr ewid. 277/12 położonej w obrębie geodezyjnym Chojno,
gmina Wronki,

po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) Rodzaj inwestycji:

budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

b) Linia zabudowy:

nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w odległości 6 m od granicy frontowej działki, zgodnie z załącznikiem graficznym;

c) Maksymalna intensywność zabudowy:

ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do 0,14;

ustala się minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0,02 do 0,14;

d) Udział powierzchni zabudowy:

ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji – do 11,66 %;

e) Szerokość elewacji frontowej:

ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej – do 12 m;

f) Wysokości zabudowy:

ustala się maksymalną wysokość – do 9 m;

g) Geometria dachu:

ustala się dach stromy dwu lub wielospadowy o spadku połaci dachowych od 25° do 45°;

h) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu objętego decyzją – 30%;

i) Minimalna liczba miejsc do parkowania:

dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się min. 2 miejsca postojowe; w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego ustala się min. 2 miejsca postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego.

2.2. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

a) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,

b) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2025r., poz. 647 t.j.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024r., poz. 1087 ze zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2023r., poz. 1587 ze zm.),

c) ochrona środowiska naturalnego – inwestycja będzie realizowana w obszarze chronionego krajobrazu Puszcza Notecka i w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 300015,

d) inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r., poz. 1112 ze zm.) i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.). Dla inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach OS.6220.22.2021 z dnia 30 czerwca 2022r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na budowie budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w m. Chojno-Młyn na dz. nr ewid. 277/6 obręb Chojno, gmina Wronki,

e) na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r., poz. 1112 ze zm.) organ właściwy do wydania decyzji przed jej wydaniem przeanalizował ww. zakres inwestycji w oparciu o posiadane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wronki zatwierdzonym Uchwałą Nr LI/430/2018 z dnia 28.06.2018r. ze zm. i ustalił, że ww. przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000,

f) obszar planowanej inwestycji graniczy z rowem melioracyjnym. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (rowu), a w przypadku jego uszkodzenia, naprawić tak, aby umożliwić swobodny przepływ wód. Nadto należy zapewnić dostęp do ww. rowu w celu przeprowadzenia jego konserwacji.

2.3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024r., poz. 1292 t.j.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to

możliwe, Burmistrza Wronek,

b) zgodnie z Zarządzeniem Nr 17/2017 Burmistrza Miasta i Gminy Wronki z dnia 5 kwietnia 2017r. przedmiotowy obszar ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków Nieruchomych dotyczącej zabytków archeologicznych Miasta i Gminy Wronki.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) dostępność komunikacyjna – projektowanym zjazdem do drogi gminnej (dz. nr 304) przez przez działki o nr ewid. 278/6, 277/14 (na podstawie ustanowionej służebności gruntowej) i dz. 308/1 (rów będący własnością Gminy Wronki),

b) zaopatrzenie w media:

b.1) energia elektryczna – na warunkach określonych przez gestora sieci,

b.2) sieć wodociągowa – na warunkach określonych przez gestora sieci,

b.3) odprowadzanie ścieków – do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,

b.4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki lub na warunkach określonych przez zarządcę sieci, do sieci kanalizacji deszczowej,

b.5) odpady stałe – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Wronki,

b.6) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowaną inwestycję oraz sposób zagospodarowania działki należy projektować z uwzględnieniem art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) oraz przepisów szczególnych zapewniających ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności z zapewnieniem ochrony:

a) przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej;

- dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. - ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności;

c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie określa się.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji: przedstawiono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

4. Inne warunki:

- inwestora zobowiązuje się do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ewentualnych urządzeń wodnych oraz usunięcia ewentualnych przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych podczas prac ziemnych;

- należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

UZASADNIENIE

W dniu 29.08.2025 r. Państwo Marzena i Marek Minge zam. ul. Gajowa 3A/1, 64-410 Sieraków, wystąpili z wnioskiem o ustalenie warunków dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie działki o nr ewid. 277/12 położonej w obrębie geodezyjnym Chojno, gmina Wronki.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 08.09.2025 r. strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy na terenie działki o nr ewid. 277/12 położonej w obrębie geodezyjnym Chojno, gmina Wronki.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 4 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Bączyk.

Pismem z dnia 02.10.2025r. Burmistrz Miasta i Gminy Wronki działając na podstawie art. 50 Kpa wezwał inwestorów do pisemnego ustosunkowania się w sprawie sporządzonego projektu decyzji. Wnioskodawcy pismem z dnia 10.10.2025r. zaakceptowali sporządzony projekt decyzji.

Projekt decyzji został uzgodniony na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie strefy występowania skupisk stanowisk archeologicznych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Szamotułach pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 z Urzędem Marszałkowskim Województwa Wielkopolskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 z Starostą Powiatowym w odniesieniu do ochrony gruntów rolnych i Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu w odniesieniu do melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w zakresie obszaru chronionego krajobrazu Puszcza Notecka, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 z zarządcą drogi gminnej w zakresie dostępu do drogi.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu postanowieniem z dnia 24.10.2025 nr PZ.ZPU.521.6346.2025.AC uzgodnił projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych.

Pozostałe ww. organy milcząco uzgodniły przedłożony projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Pismem z dnia 27.10.2025 r. organ poinformował strony na podstawie art. 10 § 1 Kpa, o zakończeniu postępowania administracyjnego, zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się. Strony nie wniosły pisemnie żadnych zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ zważył, co następuje:

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Organ ustalił, iż działka objęta wnioskiem położona poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Teren inwestycji znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka”. Przedsięwzięcie w zakresie określonym we wniosku z dnia 29.08.2025 r. zostało objęte rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dla inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach OS.6220.22.2021 z dnia 30 czerwca 2022r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na budowie budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w m. Chojno-Młyn na dz. nr ewid. 277/6 obręb Chojno, gmina Wronki. Kwestią odrębną, którą organ również poddał analizie jest zbieżność zamierzenia określonego w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a złożonym wnioskiem. Zwrócić należy uwagę, iż w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wskazano, iż inwestycja będzie realizowana m.in. na dz. 277/6 obręb Chojno. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy działki 277/12 z uwagi na dokonany podział geodezyjny. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego

w Warszawie z dnia 21 marca 2017 r., sygn. akt II OSK 1609/16 decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach powinna precyzyjnie określać, do jakiego przedsięwzięcia się odnosi i w którym miejscu przedsięwzięcie to ma być zlokalizowane. Ma to szczególne znaczenie uwzględniając, że decyzja ta ma stanowić podstawę do złożenia wniosku o wydanie jednej z decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 ustawy środowiskowej. Przy czym pojęcie terenu nie jest tożsame z działką ewidencyjną. Zatem, podział działki objętej decyzją środowiskową, która obejmuje określony teren inwestycji, zawsze należy rozpatrywać w konkretnej sytuacji faktycznej, która określa, czy realizacja przedsięwzięcia na danym terenie, w związku z podziałem działek, jest możliwa. W niniejszej sprawie organ uznał, iż zakres terenu wskazany we wniosku o ustalenie warunków zabudowy oraz rodzaj zamierzenia objęte są wyżej wymienioną decyzją środowiskową. Z uzasadnienia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 27 kwietnia 2017r., sygn. akt IV SA/Po 1017/16, przez analogię można przytoczyć, że: (...) decyzja o warunkach zabudowy nie jest wydawana dla określonej (oznaczonej geodezyjnie) „działki”, lecz dla określonego „terenu”. Niewątpliwie nie są to pojęcia tożsame. Teren, dla którego ustala się warunki zabudowy w konkretnej decyzji w.z., może obejmować jedną lub więcej działek geodezyjnych, przy czym wymienienie w tej decyzji owej działki (owych działek) służy przede wszystkim identyfikacji tego terenu oraz wyznaczeniu jego granic. Jest bezsporne, że w wyniku geodezyjnego podziału takiej działki (takich działek) nie przestaje istnieć teren, którego dana decyzja w.z. dotyczy, a tylko zmienia się formalny (geodezyjny) „opis” tego terenu.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem (o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a u.p.z.p.) obszar analizowany, w którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczony obszar jest w pełni wystarczający dla rozstrzygnięcia w sprawie. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Jednocześnie dodać należy, że zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023.1688 z dnia 24.08.2023r. – dalej u.z.u.p.z.p.) do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie u.z.u.p.z.p.

(tj. od dnia 24 września 2023r.) i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a u.p.z.p. w brzmieniu dotychczasowym; nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 - został spełniony. Inwestor wnioskuje o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działki o nr ewid. 277/12 położonej w obrębie geodezyjnym Chojno. Wnioskowana inwestycja spełnia warunki opisane w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą funkcji oraz cech zabudowy, teren objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, letniskową. Budynki znajdują się na zróżnicowanych odległościach od drogi publicznej Budynki mieszkalne zrealizowane są z dachami stromymi o spadku połaci dachowych od 25° do 45° i kalenicy o wysokości nieprzekraczającej 9 m. Średni udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 11,66%, parametr kształtuje się od 1,20% do 19,15%. W zakresie szerokości elewacji frontowej, zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że średni parametr dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 11 m, co po powiększeniu o dopuszczalną 20% tolerancję daje wartość ok. 13,2 m, parametr kształtuje się od 9 m do 13 m. Średnia intensywność zabudowy wynosi 0,14, natomiast uwzględniając dopuszczalną 20% tolerancję 0,17. Planowana inwestycja kontynuuje sposób zagospodarowania działek sąsiednich.

Dla przedmiotowej inwestycji ustalono poszczególne parametry zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uznano, że możliwe jest dopuszczenie w takim kontekście przestrzennym nowej inwestycji w powyższym zakresie. Obiekt kontynuujący parametry wielkości powierzchni zabudowy, wysokości, szerokości elewacji frontowej, geometrii dachu, stanowi właściwe uzupełnienie zabudowy zlokalizowanej w analizowanym obszarze.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 - został spełniony. Teren inwestycji - działka o nr ewid. 277/12 ma dostęp do drogi gminnej (dz. nr 304). Komunikację zaplanowano przez działki o nr ewid. 278/6, 277/14 (na podstawie ustanowionej służebności gruntowej) i dz. 308/1 (rów będący własnością Gminy Wronki) - projektowanym zjazdem na drogę gminną.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 - został spełniony. Organ stwierdził, że projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia – jest możliwość wykonania uzbrojenia działki w energię elektryczną i sieć wodociągową. Natomiast ścieki do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzane będą do bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe. Wnioskodawca przedstawił umowę o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej zawartą z ENEA Operator Sp. z o.o. oraz Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. we Wronkach umową nr 26/WG/2024 z dnia 21.02.2024r. o zaopatrzenie w wodę. Dokumenty te, nie budzą wątpliwości co do ich prawdziwości, w związku z tym organ uznał je za wiarygodne.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 – został spełniony. Działka o nr ewid. 277/12 położona w obrębie geodezyjnym Chojno, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi grunty orne (RV, RVI – łączna pow. działki 0.1141 ha). Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5, który brzmi następująco: „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” również został spełniony. Organ stwierdził, że w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania żadne przepisy odrębne, które pozwoliłyby stwierdzić, że decyzja byłaby z nimi niezgodna – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 – został spełniony. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

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 2015r.

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,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przeprowadzona przez osobę uprawnioną analiza, która stanowi dowód w sprawie, potwierdza, że pozytywnie rozpatrzenie wniosku w niniejszej sprawie jest możliwe.

Biorąc pod uwagę ww. fakty oraz dowody, na których organ się oparł (tj. wszystkie dokumenty, które zebrano w postępowaniu) znaleziono podstawę do pozytywnego rozpatrzenia wniosku i orzeczono jak w sentencji.

Informacje

- Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji.
- W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio.
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługują roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- Decyzja niniejsza nie jest jednoznaczna z uzyskaniem pozwolenia na budowę i rozpoczęciem prac budowlanych.
- Decyzja służy za podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy w Starostwie Powiatowym w Szamotułach. Do wniosku należy załączyć dokumenty wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r., poz. 418 ze zm.).

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za moim pośrednictwem 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 (art. 127a § 1 i 2 Kpa). Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 Kpa). Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku, gdy właściwy organ nie wydał decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku (art. 51 ust. 2, ust. 2c, w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.). Żądanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wronki (art. 51 ust. 2f u.p.z.p.). Do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu (art. 51 ust. 2c u.p.z.p.).



Załączniki:

- Nr 1 – Warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu
- Nr 2 – Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa
- Nr 3 - Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
Marzena Minge
2. Wnioskodawca
Marek Minge
3. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
4. aa

Projekt decyzji opracowała
mgr inż. arch. Beata Bączyk

Zwolniony z opłaty skarbowej
na podstawie części i rubryki 4 w pkt 8
ustawy o opłacie skarbowej
(Dz.U. z 2025r., poz. 1548, ...)
podpis.....

z up. BURMISTRZA
Mariani Minge-Koza
Kierownik Referatu
Nieruchomości, Inwestycji
i Planowania Przestrzennego

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI nr 279/2025 z dnia 26.11.2025r.	NR 2
CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
sporządzona na podstawie rozporządzenia z 15 lipca 2024 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z art. 61 ust. 5a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy.	

Dotyczy wniosku z dnia 29.08.2025r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie działki o nr ewid. 277/12 położonej w obrębie geodezyjnym Chojno, gmina Wronki.

Analiza sporządzona na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. ZAWARTOŚĆ

- część tekstowa;
- część graficzna wykonana na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 zawierająca analizę funkcji i cech zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym;
- wydruk z Systemu Informacji Przestrzennej Miasta i Gminy Wronki będący odwzorowaniem danych z ewidencji gruntów i budynków, o których mowa w art. 21 ustawy z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

II. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. Stwierdzono, że mapa zasadnicza obszaru objętego wnioskiem, załączona do wniosku jest zgodna ze stanem faktycznym zagospodarowania terenu;
2. Struktura własnościowa: teren należy do osoby fizycznej;
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki (ze zmianami) teren działki objętej wnioskiem, na którym planuje się inwestycję znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem R;
4. Teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty żadnym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. Teren objęty wnioskiem jest objęty ochroną konserwatorską:
 - nie znajduje się w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 16 marca 2007r. pod nr rejestru 476/Wlkp./A;
 - działka objęta wnioskiem jest ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków Nieruchomych dotyczącej zabytków archeologicznych Miasta i Gminy Wronki;
6. Oznaczenie użytku gruntowego w ewidencji gruntów i budynków: RV, RVI;
7. Wymagania wynikające z decyzji środowiskowej: nie dotyczy.

III. OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

Obszar analizowany, zgodnie art. 61 ust. 5a ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, nie mniej jednak niż 50 m. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany wyznaczono w promieniu 105 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z ww. ustawą. W tak wyznaczonym obszarze znajdują się nieruchomości dz. 278/3, 279/3, 277/9, 1269.

W przypadku posesji, które w całości nie znalazły się w granicach, uwzględniono powierzchnie zabudowy i wskaźniki zabudowy dla całej działki. Szczegółowy wykaz nieruchomości znajduje się w zestawieniu tabelarycznym.

W aktach postępowania znajduje się załączona do wniosku o ustalenie warunków zabudowy kopia mapy zasadniczej w wersji papierowej, wydana przez Starostę Szamotulskiego w dniu 27.08.2025r., znak: GK-II.6642.1.3064.2025; identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.3024.2015.3602.

IV. ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie § 2 ust. 2 Rozporządzenia z 15 lipca 2024 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametry ustalono na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z funkcją określoną we wniosku.

1. W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 wykazano co następuje:

Wykaz nieruchomości, dla których obliczono wartość średnią wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz szerokość elewacji frontowej.

Nr działki	Funkcja	Pow. działki (m ²)	Łączna pow. zabudowy na działce (m ²)	Łączna pow. biologicznie czynna (%)	Szerokość elewacji frontowej (m)	Udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy
278/3	MN	1004	165	83,57%	10	16,43%	0,16
279/3	MN	1176	116	90,14%	12	9,86%	0,20
277/9	MN	6500	78	98,80%	9	1,20%	0,02
1269	MN	1781	341	80,85%	13	19,15%	0,19
ŚREDNIA		2615	175	88,34%	11	11,66%	0,14

dot. funkcji:

W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa, uzupełniona przez obiekty gospodarczo-garażowe.

Planowana inwestycja kontynuuje funkcję mieszkaniową jednorodziną występującą w obszarze analizowanym.

dot. linii zabudowy:

Budynki mieszkalne jednorodzinne, które znalazły się w obszarze poddanym analizie usytuowane są w odległości od 6 m do 18 m od frontu działki.

Istnieje możliwość ustalenia linii zabudowy zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. maksymalnej intensywności zabudowy:

Średnia intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 0,14, co z uwzględnieniem 20% tolerancji daje wartość ok. 0,17.

Istnieje możliwość ustalenia maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. udział powierzchni zabudowy:

Udział powierzchni zabudowy dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej średnio wynosi 11,66 %, maksymalnie 19,15%.

Istnieje możliwość ustalenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. szerokości elewacji frontowej:

Średnia szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi 11 m, parametr powiększony o dopuszczalną 20% tolerancję – ok. 13,2 m, maksymalna 13m.

Istnieje możliwość ustalenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. wysokości zabudowy:

Budynki mieszkalne jednorodzinne posiadają 1-2 kondygnacje nadziemne. Wysokość budynków nie przekracza 9 m.

Istnieje możliwość ustalenia maksymalnej wysokości zgodnie z § 7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. geometrii dachu:

W obszarze analizowanym występują głównie budynki z dachem stromym dwuspadowym i wielospadowym.

Istnieje możliwość ustalenia geometrii dachu zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

Istnieje możliwość ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z § 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. minimalnej liczby miejsc do parkowania:

Istnieje możliwość ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra

Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2-6 wykazano:

- 1) teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej;
- 2) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem art. 61 ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 3) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – nie dotyczy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 – nie dotyczy,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – nie dotyczy.

3. W zakresie wymagań art. 61 ust. 2-4: nie dotyczy.

V. GŁÓWNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na mapie zasadniczej stanowiącej część graficzną do analizy naniesiono najważniejsze elementy zagospodarowania terenu związane m.in. z istniejącą funkcją oraz parametrami i cechami obiektów położonych w obszarze analizowanym.

Analizę sporządziła:
mgr inż. arch. Beata Bączyk

z up. B. KIERMISTRZA
Marlena Hübner-Koza
Kierownik Referatu
Nieruchomości, Inwestycji
i Planowania Przestrzennego

