

**DECYZJA Nr 284/2025
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 01.09.2025 r., uzupełnionego pismem z dnia 02.09.2025 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

**Fundacji Nasze Pożarowo
z siedzibą Pożarowo 1, 64-510 Wronki**

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie czterech krytych kortów tenisowych i dwóch boisk do padla oraz dwóch budynków zaplecza techniczno-socjalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki o nr ewid. 19/2 położonej w obrębie geodezyjnym Pożarowo, 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 usługowa,

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 czterech krytych kortów tenisowych i dwóch boisk do padla oraz dwóch budynków zaplecza techniczno-socjalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

b) Linia zabudowy: nie ustala się,

c) Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,05,

d) Udział powierzchni zabudowy: do 2,5%,

e) Szerokość elewacji frontowej: do 18 m,

f) Wysokości zabudowy: do 7,5 m,

g) Geometria dachu: dachem jedno lub dwuspadowym o spadku połaci dachowych od 12° do 45°,

h) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

i) Minimalna liczba miejsc do parkowania: na dotychczasowych zasadach,

j) Inne:

- w ramach planowanej inwestycji przewiduje się budowę maksymalnie czterech krytych kortów tenisowych z zadaszeniem o łukowej konstrukcji i maksymalnej wysokości 10 m,
- budowa dwóch boisk do padła,
- ustala się maksymalną powierzchnię terenu przeznaczoną pod realizację planowanej inwestycji – zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji.

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 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025r., poz. 960 t.j.), 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”,

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.6220.8.3.2025 z dnia 4 sierpnia 2025 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie czterech krytych kortów tenisowych, dwóch boisk do padła i dwóch budynków zaplecza techniczno-socjalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 19/2 obręb Pożarowo, 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 zlokalizowany na dz. 19/2, obr. Pożarowo, gmina Wronki, jest częściowo zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (sieci drenarskiej), a w przypadku jego uszkodzenia, naprawić celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

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 Wroniek,

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,

c) pałac w Pożarowie oraz teren parku pałacowego wpisany jest na podstawie prawomocnej decyzji do rejestru zabytków pod numerem 1449 z dnia 08.06.1973r. i objęty jest ochroną konserwatorską, w związku z powyższym zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie właściwego konserwatora zabytków (WWKZ w Poznaniu).

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) dostępność komunikacyjna – do drogi wojewódzkiej (dz. nr 68) – istniejącym zjazdem,

b) zaopatrzenie w media:

b.1) energia elektryczna – z istniejącego przyłącza,

b.2) sieć wodociągowa – z istniejącego przyłącza,

b.3) odprowadzanie ścieków – do istniejącego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe i/lub przydomowej oczyszczalni ścieków,

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

b.5) odpady stałe – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi 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 2025r., 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 01.09.2025 r. Fundacja Nasze Pożarowo z siedzibą Pożarowo 1, 64-510 Wronki, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech krytych kortów tenisowych, dwóch boisk do padla oraz

dwóch budynków zaplecza techniczno-socjalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki o nr ewid. 19/2 położonej w obrębie geodezyjnym Pożarowo, gmina Wronki. Pismem z dnia 02.09.2025 r. wnioskodawca uzupełnił wnioski.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 24.09.2025r. strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki o nr ewid. 19/2 położonej w obrębie geodezyjnym Pożarowo.

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

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.

Pismem z dnia 02.10.2025r. Burmistrz Miasta i Gminy Wronki działając na podstawie art. 50 Kpa wezwał inwestora do pisemnego ustosunkowania się w sprawie sporządzonego projektu decyzji. Pismem z dnia 08.10.2025r. wnioskodawca poinformował, że nie zgłasza uwag do otrzymanego projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został uzgodniony na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie wpisu do rejestru zabytków, 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 Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż wód podziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 został uzgodniony ze Starostą Powiatowym w zakresie wykorzystania gruntów rolnych, z Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Pile w odniesieniu do ochrony gruntów leśnych oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w zakresie 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 wojewódzkiej i gminnej w zakresie dostępu do drogi publicznej.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Pile postanowieniem nr ZS.224.2.167.2025.MK z dnia 22.10.2025r. odmówił uzgodnienia projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów leśnych. W rozstrzygnięciu wskazał, że *„treść decyzji jak również załącznik kartograficzny do decyzji nie wskazuje precyzyjnie, na których użytkach gruntowych będzie realizowana inwestycja”*.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu postanowieniem z dnia 30.10.2025r. (data wpływu: 31.10.2025r.) uzgodnił projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych.

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

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

Projekt decyzji został ponownie uzgodniony na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Pile w odniesieniu do ochrony gruntów leśnych.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Pile postanowieniem z dnia 05.11.2025r. nr ZS.224.2.185.2025 umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji, dla inwestycji zaplanowanej do realizacji na użytku nieleśnym.

Pismem z dnia 18.11.2025 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, 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.

Organ ustalił, iż teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Inwestycja znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka”. Teren parku pałacowego oraz budynek pałacu są wpisane do rejestru zabytków pod Nr 1449/A z 08.06.1973 r. Przedsięwzięcie w zakresie określonym we wniosku z dnia 01.09.2025r. nie zostało objęte rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 27.03.2003 r. 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Jednocześnie dodać należy, że zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. 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 tej ustawy (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. Wnioskowana inwestycja spełnia warunki opisane w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przeprowadzoną analizą funkcji oraz cech zabudowy, teren objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej - zarówno jednorodzinnej, wielorodzinnej jak i zagrodowej, której towarzyszą zabudowania pomocnicze – gospodarcze i garażowe, która dodatkowo uzupełniona jest o budynki pełniące funkcję usługową. Inwestycja kontynuuje i intensyfikuje funkcję z obszaru analizowanego. Po analizie istniejącego najbliższego sąsiedztwa, a w szczególności zasad jakie rządzą zagospodarowaniem nieruchomości sąsiednich oraz objętej wnioskiem, dopuszczono planowaną inwestycję w zakresie stanowiącym kontynuację cech istniejącego terenu oraz budynku usługowego - pałacu w Pożarowie.

Rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu winno być traktowane szeroko, zachowując przy tym, ład przestrzenny. W definicji ładu przestrzennego stwierdza się, że przez ład należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne. Dodatkowo położenie bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej, bardzo dobra dostępność komunikacyjna predysponuje nieruchomość do rozszerzenia dotychczasowej funkcji usługowej. Omawiane przedsięwzięcie nie zaburzy przy tym ładu przestrzennego oraz uwzględnia zasadę dobrego sąsiedztwa. Wnioskowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na zabudowę sąsiednią, przy czym zapewniony zostanie wymóg kontynuacji funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu znajdującego się w analizowanym obszarze.

W orzecznictwie sądów administracyjnych oraz w doktrynie, ugruntowany jest pogląd, że w świetle zasady wolności zagospodarowania terenu (art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.), w tym jego zabudowy (art. 4 pr. bud.), warunek kontynuacji funkcji należy rozumieć szeroko, to znaczy w taki sposób, że tylko wówczas nie jest on spełniony, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie daje się z nią w praktyce pogodzić (por. np. wyroki NSA: z 02.10.2008 r., II OSK 1104/07 oraz z 04.12.2009 r., II OSK 1909/09 – CBOSA; por. też: Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2015, art. 61 Nb 2).

Oceniając zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz dotychczasowe terenu objętego wnioskiem, uznano, że w tym konkretnym przypadku ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu inwestycji, można ustalić parametr zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia. Przepis art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, zdefiniowane w jej art. 2, ale też w pkt 6) i 7) nakazują brać pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności, a w pkt 9) interes publiczny.

Z tych przepisów można wywieść, że ustalenia wydawanej decyzji o warunkach zabudowy przy rozstrzyganiu wniosku, winny uwzględniać również kontekst ładu przestrzennego, na co wskazuje też orzecznictwo sądów administracyjnych. Zatem wydawane w formie decyzji rozstrzygnięcie urbanistyczne, nie może dotyczyć tylko i wyłącznie zakresu i treści opisanych wnioskiem, ale też m. in. potrzeby interesu publicznego. W przypadku decyzji o warunkach zabudowy, jej ustalenia mają bardziej walor informacyjny oraz ustalający warunki brzegowe i wymagania prawne dla ewentualnej realizacji takiej zabudowy, czy opisanego wnioskiem sposobu zagospodarowania terenu.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 - został spełniony. Teren inwestycji - działka o nr ewid. 19/2 ma dostęp do drogi wojewódzkiej – istniejącym zjazdem.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 – został spełniony. Organ stwierdził, że istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia. Nieruchomość jest uzbrojona w sieć elektroenergetyczną, wodociagową, a ścieki odprowadzane będą do istniejącego zbiornika bezodpływowego i/lub projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków. Wnioskodawca przedstawił do akt sprawy dokumenty potwierdzające przyłączenie nieruchomości do ww. sieci. 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. 19/2 położona w obrębie geodezyjnym Pożarowo zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi inne tereny zabudowane, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, nieużytki, grunty orne, grunty pod rowami, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Bi, Bz, LsIV, Lzr-RV, N, RIVb, RV, W, W-RIVb, W-RV, Ws – powierzchnia całej działki 12,6799 ha). Planowana inwestycja nie będzie realizowana na klasoużytku: LsIV. Inwestycja będzie realizowana na klasoużytku RV, N, RIVb, Bz. Teren inwestycji znajduje się na obszarze przeznaczonym pod parki zabytkowe w planie, który utracił moc – Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wronki (uchwała Rady Miasta i Gminy Wronki Nr IV/23/94 z dnia 28.10.1994r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego Nr 19 z dnia 15.11.1994r.). Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 - 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r., 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 przysługuje 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.). 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.). Żądanie należy wnieść w terminie 14 dni od dnia

doręczenia decyzji za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wronki (art. 51 ust. 2e i 2f u.p.z.p.). Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

z up. B U R M I S T R Z A
Marlena Hibner-Koza
Kierownik Referatu Nieruchomości,
Inwestycji i Planowania Przestrzennego
(Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załączniki:

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

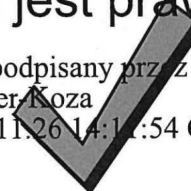
Otrzymują:

1. Wnioskodawca
Fundacja Nasze Pożarowo
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. aa

projekt decyzji opracowała:
mgr inż. arch. Beata Bączyk

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Marlena
Kinga Hibner-Koza
Data: 2025.11.26 14:11:54 CET

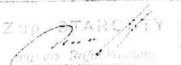


Mapa zasadnicza
Skala 1:1000



Podpis jest prawdziwy
Dokument podpisany przez
Małgorzata Libner-Koza
Data: 2024.04.30 14:11:27
CET

ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI (NIPP.6730.313.2025.MB)
0274/2025 z dnia 26.11.2025r.
LEGENDA
1:1000 SKALA MAPY ZASADNICZEJ
Sporządził: mgr inż. Ewa Balczyk

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SZAMOTULSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P 3024 2015 3602
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	30-04-2024 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

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 01.09.2025 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech krytych kortów tenisowych i dwóch boisk do padła oraz dwóch budynków zaplecza techniczno-socjalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki o nr ewid. 19/2 położonej w obrębie geodezyjnym Pożarowo, 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 17.05.1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

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

1. Stwierdzono, że mapa zasadnicza obszaru objętego wnioskiem, załączona do wniosku jest zgodna ze stanem faktycznym zagospodarowania terenu.
2. Struktura własnościowa: własność prywatna.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki (ze zmianami) – ZP, U.
4. Teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty żadnym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Teren objęty wnioskiem jest objęty ochroną konserwatorską:
 - działka objęta wnioskiem jest ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków Nieruchomych dotyczącej zabytków archeologicznych Miasta i Gminy Wronki,
 - działka 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 2007 r. pod nr rejestru 476/Wlkp./A,
 - jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Wronki, przyjętej zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Wronki nr 33/2019 z dnia 18 października 2019 r.,
6. wpis do gminnej ewidencji zabytków oraz wpis do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 21.01.2013r. pod numerem 1449/A,
7. Oznaczenie użytku gruntowego w ewidencji gruntów i budynków: Bz, N, RIVb, RV,
8. Wymagania wynikające z decyzji środowiskowej: nie dotyczy.

III. OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

Obszar analizowany, zgodnie art. 61 ust. 5a ustawy z 27 marca 2003 r. 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 analizie ujęto te nieruchomości, które wraz z budynkami znalazły się w promieniu wyznaczonym w odległości 50 m od linii rozgraniczających teren inwestycji.

IV. ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli 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.

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

Na podstawie § 2 ust. 3 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 – jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym.

dot. funkcji:

W obszarze objętym analizą, w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, występuje zabudowa o funkcji usługowej. Planowana inwestycja kontynuuje funkcją zabudowy występującej w obszarze analizowanym.

dot. linii zabudowy:

Planowana inwestycja nie wpłynie na zmianę ustalonej linii zabudowy.

Istnieje możliwość ustalenia linii zabudowy zgodnie z § 3 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. maksymalnej intensywności zabudowy:

Średnia intensywność zabudowy dla zabudowy usługowej wynosi 0,03, co z uwzględnieniem 20% tolerancji daje wartość ok. 0,04.

Istnieje możliwość ustalenia maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. udziału powierzchni zabudowy:

Średni udział powierzchni zabudowy dla wynosi 0,63 %, przy czym powierzchnia zabudowy analizowanego budynku wynosi 795 m².

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 ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. szerokości elewacji frontowej:

Średnia szerokość elewacji frontowej budynku wynosi 52 m.

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 ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. wysokości zabudowy:

Budynek, który znalazł się w obszarze poddany analizie ma ok. 17 m wysokości.

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

dot. geometrii dachu:

Budynek ma dach skośny wielospadowy, kąty nachylenia połaci kształtują się od 40° do 45°.

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

dot. minimalnej liczby miejsc do parkowania:

Parametr minimalnej liczby miejsc do parkowania nie ulegnie zmianie.

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 ustalania 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 – na dotychczasowych zasadach tj. drogą wojewódzką

- 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 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 2015 r. 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 U R M I S T R Z A
Marlena Hibner-Koza
Kierownik Referatu Nieruchomości,
Inwestycji i Planowania Przestrzennego
(Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Marlena
Kinga Hibner-Koza
Data: 2025.11.26 14:11:36 CET

Mapa zasadnicza
 Skala 1:1000



Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Marię Kingę Hibern-Kozłową
 Data: 2024.11.26 14:47 CET

Załącznik nr 3 DO DECYZJI (NIPP.6730.313.2025.MB) z dnia 28.04.2025 r. z dnia 26.11.2025 r.	
Legenda	
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
1:1000 SKALA MAPY ZASADNICZEJ, NA KTOREJ PRZEPROWADZONO ANALIZĘ	
ODPOWIEDZIALNA LINA ZABŁOGOWY	
FUNKCJA ZABŁOGOWY ZŁAZIOWYCH BIEŻANOWYCH, JEDNOCZESNIA ZABŁOGOWYCH	
MN, U	
Sporządził: mgr inż. Beata Dębska	

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SZAMOTULSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3024.2015.3002
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	30-04-2024 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

