

Znak: RN.6733.28.2019

**DECYZJA**  
**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**  
**Nr 31/2019**

Na podstawie art. 104, art. 106, art. 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 53 ust. 3, ust. 4, ust. 5, art. 54, art. 55 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. – dalej: u.p.z.p.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 listopada 2019 r., o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą: **Budowa dróg gminnych, ul. Lipowej, ul. Dębowej i ul. Podgórnej wraz z odwodnieniem dla działek nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3, obręb Mochy, gmina Przemęt, złożonego przez Pana Czesława Przedwojskiego reprezentującego firmę „Drógprojekt”, ul. Parkowa 48/6, 64-100 Leszno, działającego w imieniu Gminy Przemęt, ul. Jagiellońska 8, 64-234 Przemęt z uwzględnieniem uzgodnień ze:**

- a) Starostą Wolsztyńskim – postanowienie znak: GN.6123.781.2019 z dnia 23 grudnia 2019 r.
- b) Zarządem Zlewni w Zielonej Górze - art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) – Zarząd Zlewni w Zielonej Górze nie wyraził stanowiska w sprawie,
- c) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu - zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.) – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska w sprawie;
- d) Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu - art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) – Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu nie wyraził stanowiska w sprawie,
- e) Zarządem Dróg Powiatowych w Wolsztynie – postanowienie znak: PZD.4200.261.2019 z dnia 10.12.2019 r.
- f) Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu - art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu nie wyraził stanowiska w sprawie,

**ustalam**

**warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji objętej wnioskiem**

dla zamierzenia polegającego na:

**Budowie dróg gminnych, ul. Lipowej, ul. Dębowej i ul. Podgórnej wraz z odwodnieniem dla działek nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3, obręb Mochy, gmina Przemęt**

**na rzecz Pana Czesława Przedwojskiego reprezentującego firmę „Drógprojekt”, ul. Parkowa 48/6, 64-100 Leszno reprezentującego Gminę Przemęt, ul. Jagiellońska 8, 64-234 Przemęt**

**Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:**

- I. Rodzaj inwestycji:  
Budowa dróg gminnych, ul. Lipowej, ul. Dębowej i ul. Podgórnej wraz z odwodnieniem dla działek nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3, obręb Mochy, gmina Przemęt.
- II. Teren inwestycji:

Działki nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3, obręb Mochy, gmina Przemęt.

III. Warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego:

a) parametry planowanej inwestycji:

- zakres inwestycji obejmuje budowę dróg o długości ok. 800 m.b., powierzchnia jezdni, chodników i zjazdów ok. 5 300 m<sup>2</sup> oraz kolektora deszczowego o średnicy do 400 mm, długości ok. 650,00 m, studni rewizyjnych ø 1000 mm, studni ściekowych ø 500 mm.
- dla dróg gminnych w ciągu ulic Lipowej, Dębowej oraz Podgórnej przewiduje się budowę nawierzchni z kostki brukowej betonowej dla jezdni o szerokości do 6,0 m. Dla ulicy Dębowej przewiduje się wykonanie chodnika z kostki brukowej betonowej o szerokości do 2,0 m. Wzdłuż ulic Lipowej i Podgórnej pobocza zostaną umocnione kruszywem łamanym o szerokości do 1,5 m. Zjazdy do posesji o nawierzchni z kostki brukowej betonowej i dopasowane do bram wjazdowych.
- odwodnienie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – kanalizacja deszczowa o średnicy do 400 mm, przykanaliki z rur PCV ø 160 mm, studnie ściekowe betonowe ø 500 z osadnikiem, studnie rewizyjne ø 1000 mm.
- na ulicy Dębowej projektowana kanalizacja deszczowa z podłączeniem do istniejącej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na ulicy Powstańców Wielkopolskich dz. ewid. 491/2 – droga powiatowa nr 3820P.
- na ulicy Lipowej oraz Podgórnej odprowadzanie wód powierzchniowo do istniejących studzienek ściekowych zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej nr 305 z częściowym rozsączaniem w grunt.

b) likwidacja ewentualnych kolizji z istniejącym zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną na warunkach uzgodnionych z zainteresowanymi;

c) planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);

d) w razie konieczności wykonania urządzenia wodnego należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne;

e) lokalizacji inwestycji zgodnie z:

1. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.);
2. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
3. Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124);
4. Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.);
5. Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
6. Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.);
7. Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.);
8. Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.);
9. Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.);
10. Obowiązującymi normami.

IV. Ochrona środowiska, zdrowia ludzkiego, przyrody i krajobrazu:

Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się w granicy obszaru chronionego: Przemęcko-Wschowskiego Obszaru Chronionego i kompleksu leśnego Włoszakowice. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na w/w obszar.

- V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go wraz z miejscem odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie.
- VI. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:  
Planowana inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę i gaz oraz nie stanowi źródła powstawania ścieków i odpadów.
- 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:  
a) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);  
b) planowana inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej;  
c) realizowana inwestycja nie może zmienić stosunków wodnych na sąsiednich działkach.
- IX. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:  
Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- X. Linie rozgraniczające teren inwestycji:  
Według załącznika graficznego, który jest integralną częścią decyzji:  
a) obszar dopuszczalnej realizacji inwestycji – linia koloru czerwonego;

### Uzasadnienie

Postępowanie zainicjował **Pan Czesław Przedwojski reprezentujący firmę „Drógprojekt”, ul. Parkowa 48/6, 64-100 Leszno** wnioskiem z dnia 14 listopada 2019 r. w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zadania: **Budowa dróg gminnych, ul. Lipowej, ul. Dębowej i ul. Podgórznej wraz z odwodnieniem dla działek nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3, obręb Mochy, gmina Przemęt.**

Na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) odstępuje się od uzasadnienia decyzji, ponieważ w całości uwzględnia ona żądanie wnioskodawcy.

### Opis postępowania

Zgodnie z powyższymi ustaleniami okoliczności faktycznych i prawnych, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, w związku z tym orzeczono, jak w sentencji.

**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.**

### Pouczenie

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę – art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 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.).

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 u k.p.a.).

WÓJT  
Janusz Paćkowiak

**Załączniki:**

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

**Otrzymują:**

1. Inwestor:  
Gmina Przemęt  
Pełnomocnik:  
Biuro Usług Inwestycyjno-Projektowych „DRÓGPROJEKT” Czesław Przedwojski
2. Pan Marcin Napieralski
3. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich
4. Starosta Wolsztyński

Decyzja niniejsza jest ostateczna  
z dniem 06.02.2020...  
Przemęt, dnia 19.02.2020

PODINSPEKTOR  
Izabela Litkowska

**Do wiadomości:**

1. Starostwo Powiatowe w Wolsztynie  
Wydz. Arch. i Budownictwa
2. a/a
3. Marszałek Województwa  
61-714 Poznań, al. Niepodległości 34

Załącznik Nr 2 do Decyzji  
Nr.....31/2019.....  
o lokalizacji inwestycji  
celu publicznego  
znak: RN.6733.28.2019  
z dnia...31.12.2019

**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych (art. 53 ust. 3 pkt 1) oraz analizy prawnej i faktycznej dotyczącej terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 pkt 2).**

(t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)

**Teren inwestycji:**

Działki ewidencyjne nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3, obręb Mochy, gmina Przemęt.

**Wnioskodawca:**

Biuro Usług Inwestycyjno Projektowych „Drógprojekt” Czesław Przedwojski działający w imieniu Gminy Przemęt.

**Rodzaj zamierzenia inwestycyjnego:**

Budowa dróg gminnych, ul. Lipowej, ul. Dębowej i ul. Podgórnej wraz z odwodnieniem.

**Organ wydający decyzję:**

Wójt Gminy Niegosławice.

**I. Analiza warunków i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:**

1. **Rodzaj inwestycji (zabudowy):** Budowa dróg gminnych, ul. Lipowej, ul. Dębowej i ul. Podgórnej wraz z odwodnieniem na działkach nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3, obręb Mochy, gmina Przemęt.
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** infrastruktura techniczna.
3. **Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) **linie rozgraniczające teren inwestycji:** zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji wyznaczające granice terenu objętego wnioskiem;



**b) wymagania w stosunku do obiektu i jego lokalizacji:**

- Zakres inwestycji obejmuje budowę dróg o długości ok. 800 m.b., powierzchnia jezdni, chodników i zjazdów ok. 5 300 m<sup>2</sup> oraz kolektora deszczowego o średnicy do 400 mm, długości ok. 650,00 m, studni rewizyjnych  $\varnothing$  1000 mm, studni ściekowych  $\varnothing$  500 mm.
- Dla dróg gminnych w ciągu ulic Lipowej, Dębowej oraz Podgórnej przewiduje się budowę nawierzchni z kostki brukowej betonowej dla jezdni o szerokości do 6,0 m. Dla ulicy Dębowej przewiduje się wykonanie chodnika z kostki brukowej betonowej o szerokości do 2,0 m. Wzdłuż ulic Lipowej i Podgórnej pobocza zostaną umocnione kruszywem łamanym o szerokości do 1,5 m. Zjazdy do posesji o nawierzchni z kostki brukowej betonowej i dopasowane do bram wjazdowych.
- Odwodnienie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – kanalizacja deszczowa o średnicy do 400 mm, przykanaliki z rur PCV  $\varnothing$  160 mm, studnie ściekowe betonowe  $\varnothing$  500 z osadnikiem, studnie rewizyjne  $\varnothing$  1000 mm.
- Na ulicy Dębowej projektowana kanalizacja deszczowa z podłączeniem do istniejącej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na ulicy Powstańców Wielkopolskich dz. ewid. 491/2 – droga powiatowa nr 3820P.
- Na ulicy Lipowej oraz Podgórnej odprowadzanie wód powierzchniowo do istniejących studzienek ściekowych zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej nr 305 z częściowym rozsączaniem w grunt.

**4. Ochrona środowiska, zdrowia ludzkiego, przyrody i krajobrazu:**

- a) obiekt należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.

**5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Teren nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie przepisów szczególnych ani przepisów prawa miejscowego.

**6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:**

- a) ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczy również wszelkich innych zmian zagospodarowania terenu wynikających z przedmiotowego zakresu inwestycji polegających przykładowo na przebudowie lub budowie sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na terenie objętym wnioskiem,
- b) w przypadku kolizji inwestycji z obiektami istniejącej infrastruktury technicznej, jej lokalizację należy uzgodnić z właścicielem tych obiektów,

- c) przy projektowaniu uwzględnić należy prawidłowe odwodnienia chodnika, terenu inwestycji i przyległego terenu.

**7. Ochrona interesów osób trzecich obejmuje w szczególności:**

- a) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przez pozbawieniem:
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- c) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- d) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

**8. Granice i sposób zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie w oparciu o przepisy odrębne:**

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) reguluje zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych polega na zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów oraz szkodom powstającym wskutek działalności nierolniczej, nieleśnej i ruchów masowych ziemi, rekultywacji i zagospodarowania gruntów.

Przez przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne rozumie się ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposób użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych.

Wnioskowana inwestycja nie narusza przepisów tej ustawy.

**9. Inwestycja nie jest zlokalizowana w miejscowości uzdrowiskowej.**

**10. Inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani.**

**11. Inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach górniczych.**

**12. Inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

**13. Teren działki znajduje się w granicy obszarów chronionych: Przemęcko-Wschowskiego Obszaru Chronionego i kompleksu leśnego Włoszakowice.**

Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na powyższe obszary chronione.

**14. Teren ma dostęp do drogi publicznej.**

15. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego.
16. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
17. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
18. Granice i sposób zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie w oparciu o przepisy odrębne: nie dotyczy.
19. Przy projektowaniu należy zachować wysoki reżim projektowy i eksploatacyjny gwarantujący, że projektowana inwestycja nie będzie wpływać ponadnormatywnie na istniejącą wielkość komponentów środowiska, a tym samym powodować przekroczeń wartości dopuszczalnych.
20. Projektowane procesy nie mogą powodować wzrostu uciążliwości dla środowiska wykraczającego poza granice terenu objętego wnioskiem.
21. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**II. Analiza stanu faktycznego, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

Działki nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3, obręb Mochy, stanowią pas drogowy dróg gminnych ulic Lipowej, Dębowej i Podgórnej.

Wnioskowana inwestycja znacznie poprawi komfort jak i bezpieczeństwo użytkowanych dróg.

**Projekt decyzji sporządził:**

**URBANISTA**  
*Switajło*  
**mgr Sławomir Świtajło**



Załącznik Nr 3a do Decyzji  
Nr..... 31/2019.....  
o warunkach zabudowy  
znak: RN.6733.28.2019  
z dnia 31.12.2019

**Wyniki analizy potwierdzającej braku konieczności uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III**

W skład poniższej analizy wchodzi dwie integralne części;

- a) Część tekstowa – stanowiąca treść analizy
- b) Część graficzna – przedstawiająca teren zainwestowania i obszar analizowany

**CZĘŚĆ TEKSTOWA**

Podstawą prawną sporządzenia niniejszej analizy jest Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

**TEREN INWESTYCJI**

Działki ewidencyjne nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3 w obrębie geodezyjnym Mochy, gm. Przemęt.

**WNIOSKODAWCA**

Pełnomocnik: Pan Czesław Przedwojski reprezentujący firmę „Drógprojekt”, ul. Parkowa 48/6, 64-100 Leszno, działający w imieniu Gminy Przemęt, ul. Jagiellońska 8, 64-234 Przemęt.

**RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO**

Budowa dróg gminnych, ul. Lipowej, ul. Dębowej i ul. Podgórnej wraz z odwodnieniem.

**ORGAN WYDAJĄCY DECYZJĘ**

Wójt Gminy Przemęt.

Zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy – **warunek spełniony;**

Zgodnie z art. 4 ust. 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) przez obszar zwartej zabudowy - rozumie się przez to obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę („rozumie się przez to zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość nie przekracza 100 metrów”) lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m.

Na załączniku graficznym analizy wykazano pięć budynków tworzących zwartą zabudowę na działkach: 1444/1, 485, 487, 1463, 494/4. Odległości pomiędzy nimi nie są większe niż 100 m (linia ciągła koloru zielonego), co potwierdza, że tworzą zwartą zabudowę.

Ponadto na załączniku graficznym wykreślono obwiednię (kolor żółty) prowadzoną w odległości 50 metrów od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków, która wskazuje, że grunty rolne klasy RIIb przeznaczone pod inwestycję w całości się w niej znajdują.

2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.); – **warunek spełniony.**

W związku z lokalizacją wnioskowanych działek ich najmniejsza odległość od działek budowlanych to ok. 5 m (dz. 487).

3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.); – **warunek spełniony.**

Wnioskowane działka usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej, gminnej dz. nr 492.

4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części. – **warunek spełniony.**

Powierzchnia gruntów klasy RIIb stanowiąca fragment działki nr 1451 stanowi ok. 0,0005 ha.

W załączeniu: Załącznik graficzny 3b wykonany na kopii mapy katastralnej w skali 1:1000

Sporządził:

U R B A N I S T A

  
mgr Sławomir Świątko.....

GN.6123.781.2019

31-12-2019

Wolsztyn, dnia 23 grudnia 2019 r.

## POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) art. 5 ust. 1 i 2 oraz art. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.)

## p o s t a n a w i a m:

*uzgodnić pozytywnie projekt decyzji Wójta Gminy Przemęt o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie dróg gminnych: Lipowej, Dębowej, Podgórnej wraz z odwodnieniem, na działkach gruntu nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3 położonych w obrębie Mochy, gmina Przemęt, w zakresie ochrony gruntów rolnych.*

## U z a s a d n i e n i e

Wójt Gminy Przemęt wnioskiem z dnia 4 grudnia 2019 r. (data wpływu: 6 grudnia 2019 r., znak sprawy: RN.6733.28.2019) zwrócił się do Starosty Wolsztyńskiego z prośbą, o uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie dróg gminnych: Lipowej, Dębowej, Podgórnej wraz z odwodnieniem, na działkach gruntu nr 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3 położonych w obrębie Mochy, gmina Przemęt, w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Inwestycja będzie przebiegała między innymi przez część działki nr 1451, na gruntach ornych klasy RIIb.

Starosta Wolsztyński pismem GN.6123.781.2019 z dnia 10 grudnia 2019 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych: potwierdzenia, iż dla gruntów rolnych klasy III, przez które będzie przebiegała inwestycja, nie jest wymagana zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;

2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820);;

3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 191);

4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.



Wójt Gminy Przemęt pismem z dnia 18 grudnia 2019 r. (data wpływu: 19 grudnia 2019 r., znak sprawy: RN.6733.28.2019), w odpowiedzi na wezwanie, przesłał wyniki analizy potwierdzającej brak konieczności uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.) Starosta Wolsztyński jest właściwym organem w sprawie ochrony gruntów rolnych i uzgadnia warunki zabudowy określone w projekcie decyzji. Ponadto, przepis art. 6 w/w ustawy określa, iż na cele nierolnicze przeznaczyć można przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Ponadto art. 7 ust. 2a stanowi, że nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie cztery wyżej podane warunki.

Przedmiotowa inwestycja projektowana jest na gruntach sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako: „grunty orne, oznaczone symbolem – RIIb oraz drogi, oznaczone symbolem - dr”. Realizacja planowanej inwestycji, wiąże się ze zmianą funkcji zagospodarowania terenu w obrębie projektowanej drogi, dlatego grunty rolne przeznaczone pod inwestycję celu publicznego na działce nr 1451 położonej w obrębie Mochy, gmina Przemęt, będą wymagały wyłączenia z produkcji rolniczej. Ustalono, że dla gruntów ornych klasy IIb, nie jest wymagana zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, dotycząca przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych, albowiem spełniają one łącznie cztery wyżej podane warunki.

Po analizie przedłożonych dokumentów Starosta Wolsztyński stwierdził, że przedmiotowa inwestycja może być zatem zlokalizowana na wyżej opisanych działkach.

Wobec powyższych okoliczności Starosta Wolsztyński pozytywnie uzgadnia projekt przedłożonej decyzji.

### P o u c z e n i e

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na niniejsze postanowienie zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. Zażalenie wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Starosty Wolsztyńskiego w terminie siedmiu dni od dnia jego doręczenia. Wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia.

#### Otrzymują:

1. Wójt Gminy Przemęt  
ul. Jagiellońska 8, 64-234 Przemęt
2. Czesław Przedwojski  
„Drógprojekt”  
ul. Parkowa 48/6, 64-100 Leszno  
*działający w imieniu:*  
*Gminy Przemęt.*  
*ul. Jagiellońska 8, 64-234 Przemęt*
3. a/a.

#### Przygotował:

Andrzej Nowak

tel. 68 384 56 50, pokój nr 202 B

STAROSTA

Jacek Skrobisz

**ZARZĄD POWIATU  
WOLSZTYŃSKIEGO**

**PZD.4200.261.2019**

na nr RN.6733.28.2019  
z dnia 04-12-2019 r.

*p. Litkowska*

Wolsztyn, dnia 10-12-2019 r.

URZĄD GMINY  
PRZEMĘT

Wpłynęło 12-12-2019

Ilość załączników 0

Podpis *232 m. m. m. p. w*

Wójt Gminy Przemęt

ul. Jagiellońska 8  
**64-234 PRZEMĘT**

**POSTANOWIENIE**

Działając na podstawie art. 20, 25, 32, 35 ust. 3, 39, 40, 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.), art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)

**POSTANAWIAM:**

Uzgodnić: Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie dróg gminnych: Lipowej, Dębowej, Podgórznej wraz z odwodnieniem, na działkach o numerach ewidencyjnych 1446/2, 492, 1462, 488/4, 499, 1446/1, 1477/4, 1451, 1452/2, 491/2, 488/3 w miejscowości Mochy w odniesieniu do pasa drogowego drogi powiatowej nr 3820P (dz. nr 491/2) pod warunkiem:

1. Szczegółowy przebieg budowy dróg gminnych: Lipowej, Dębowej, Podgórznej wraz z odwodnieniem w odniesieniu do pasa drogowego drogi powiatowej nr 3820P (dz. nr 491/2) w m. Mochy należy uzgodnić z tut. Zarządem Dróg.

**UZASADNIENIE**

Odstępuje się od uzasadnienia postanowienia, zgodnie z art. 107 § 4 KPA gdyż uwzględnia ona w całości żądania strony.

**POUCZENIE**

Na niniejsze postanowienie służy stronie prawo złożenia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie w terminie 7 dni od daty jego otrzymania poprzez tut. organ.

z up. ZARZĄDU POWIATU

*Mariusz Matysik*  
Mariusz Matysik  
DYREKTOR  
Powiatowego Zarządu Dróg w Wolsztynie

Do wiadomości:

1. Pan Czesław Przedwojski  
Drógprojekt, ul. Parkowa 48/6, 64 – 100 Leszno  
działający w imieniu:  
Gminy Przemęt, ul. Jagiellońska 8, 64 – 234 Przemęt
2. a/a

Sprawę prowadzi:  
Sławomir Wojtkowiak  
Tel. 68-3471670