

GPN.6730.270.2020.ZJ

**DECYZJA NR 247/20  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4, ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) – dalej: u.p.z.p., w nawiązaniu do art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 256 ze zmianami) – dalej: KPA, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1588 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.06.2020 r. (data wpływu 10.06.2020 r.), złożonego przez Pana Jerzego Pitrowskiego, zam. Lipniki 5, 67-410 Sława – pełnomocnik Nadleśnictwa Sława Śląska, z/s ul. Franciszka Niewidziały 1A, 67-410 Sława, po wypełnieniu przepisów art. 53 ust. 3 u.p.z.p. oraz po stwierdzeniu, iż teren i rodzaj inwestycji spełniają wymogi norm zapisanych w art. 61 u.p.z.p., jak również po przeprowadzeniu uzgodnień z:

- Starostą Wolsztyńskim – postanowienie nr GN.6123.411.2020 z dnia 16.07.2020 r.;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze, na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 293 ze zm.);
- Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 293 ze zm.);
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 293 ze zm.);
- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Zielonej Górze – postanowienie Zn. spr.: ZS.224.128.2020 z dnia 20.07.2020 r.,

**Burmistrz Wolsztyna ustala warunki zabudowy  
dla inwestycji polegającej na budowie budynku rekreacji indywidualnej oraz budynku  
gospodarczo-garażowego wraz z infrastrukturą, na części działki gruntu o numerze ewi-  
dencyjnym 163/2 (kwatery nr 15), w m. Wilcze w gm. Wolsztyn**

na rzecz:

**Nadleśnictwa Sława Śląska  
ul. Franciszka Niewidziały 1A, 67-140 Sława**

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa budynku rekreacji indywidualnej oraz budynku gospodarczo-garażowego wraz z infrastrukturą (kwatery nr 15).

**2. Lokalizacja:**

Obszar dopuszczalnej lokalizacji zawiera się w granicach działki o nr ewid. 163/2 w m. Wilcze, w gm. Wolsztyn.

Granice obszaru objętego decyzją wskazano na załączniku graficznym.

**3. Ustalenia dotyczące docelowej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Teren zabudowy zabudowa rekreacyjna ML.

#### 4. Ustalenia dot. warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Roboty budowlane należy zaprojektować i wykonać w sposób określony w przepisach odrębnych.

a) Linia zabudowy: nie ustala się.

b) Powierzchnia zabudowy:

dla budynku rekreacji indywidualnej : maks. 75 m<sup>2</sup>.

dla budynku gospodarczo-garażowego : maks. 75 m<sup>2</sup>.

c) Szerokość elewacji frontowej:

dla budynku rekreacji indywidualnej : maks. 7 m.

dla budynku gospodarczo-garażowego : maks. 6 m.

d) Rodzaj dachu: ustala się przekrycie budynków dachem dwuspadowym; kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 40°.

e) Wysokość obiektu mierzona od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym:

dla budynku rekreacji indywidualnej :

– wysokość całkowita / do kalenicy: maks. 7,2 m

dla budynku gospodarczo-garażowego :

– wysokość całkowita / do kalenicy: maks. 5,0m

#### 5. Ustalenia dot. obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) Dostęp do drogi publicznej: planowany zjazd na drogę stanowiącą własność Inwestora urządzoną na działce nr ewid. 172 następnie na drogę wojewódzką urządzoną na działce o nr ewid. 9.

b) Zasilanie w energię elektryczną: z planowanego przyłącza, zgodnie z zapewnieniem nr ZIR/RR/JK/126490/2020 z 01.06.2020 r. od firmy ENEA Operator Sp. z o. o., Oddział Dystrybucji Zielona Góra, ul. Zacisze 1, 65-775 Zielona Góra.

c) Zaopatrzenie w wodę: z ujęcia własnego do czasu wybudowania sieci, zgodnie z zapewnieniem DWK5/52/082/2019 z 24.04.2019 r. od firmy Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o., Berzyna 6, 64-200 Wolsztyn.

d) Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych: do zbiornika bezodpływowego o pojemności maks. 10 m<sup>3</sup> do czasu wybudowania sieci, zgodnie z zapewnieniem jw.

e) Gospodarowanie odpadami: zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn. – Dz.U. 2020 poz. 797 ze zmianami).

f) Odprowadzenie wód opadowych: deszczówkę i wody roztopowe z powierzchni projektowanych obiektów należy odprowadzić na teren otwarty działki lub do kanalizacji deszczowej, bez zmian stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

g) Liczba miejsc postojowych: w granicach każdego z obszarów dopuszczalnej lokalizacji jednego budynku należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości min. 1 miejsce dla każdego lokalu mieszkalnego

#### 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska oraz przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1839). Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania zamierzenia na środowisko.

b) Obszar planowanego zainwestowania znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierza Sławskiego, Pradoliny Obry i Rynny Zbąszyńskiej. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na w/w obszary chronione.

c) Prace ziemne oraz inne związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów, powinny być wykonywane w sposób jak najmniej szkodzący roślinom. W przypadku wystąpienia konieczności usunięcia istniejących drzew i krzewów należy postępować zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).

d) Planowaną inwestycję zaprojektować należy w sposób zapewniający spełnienie wymo-

gów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych, ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.

**7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**

Przedmiotowy obszar nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( tekst jednolity – Dz. U. 2020 poz. 282 ze zm.).

**8. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Nie dotyczy.

**9. Wymagania dotyczące ochrony i interesów osób trzecich:**

- a) Rozwiązania projektowe powinny gwarantować ochronę interesów osób trzecich, zgodnie z wymogami przepisów techniczno-budowlanych.
- b) Planowana inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej.
- c) Inwestycja nie może pogorszyć warunków użytkowania działek sąsiednich.
- d) Zakres robót i ich realizacja powinna być zgodna z wymaganiami art. 29 ustawy prawo wodne (Dz.U. 2020 poz. 310 ze zmianami) - inwestycja nie może zmienić stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

**10. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) Zgodnie z informacją z rejestru gruntów, w obszarze objętym decyzją o warunkach zabudowy, na którym planuje się przedmiotową inwestycję, występują użytki nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7. Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( tekst jednolity – Dz. U. 2017 poz. 1161).
- b) Teren nie leży w granicach obszarów szczególnie zagrożonych powodzią, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2020 poz. 310 ze zmianami)
- c) Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy terenu. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy z uwzględnieniem obowiązku uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń (art. 32 ust. 1 i art. 35 ust. 1 pkt 2).

**UZASADNIENIE**

Na podstawie art. 107 §4 KPA odstępuje się od uzasadnienia decyzji , ponieważ w całości uwzględnia ona żądanie Wnioskodawcy.

**POUCZENIE**

- 1. Decyzja o warunkach zabudowy terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. u.p.z.p.).
- 2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ustawy jw.).
- 3. Decyzja niniejsza uprawnia Inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego, ale kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Jednym z wymogów uzyskania pozwolenia na budowę jest wykazanie się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, tj. oświadczenia, że wnioskujący legitymuje się tytułem prawnym wynikającym z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

4. Burmistrz Wolsztyna w drodze decyzji administracyjnej stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji administracyjnej, jeżeli:
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wymienionej decyzji.
5. Od niniejszej decyzji służy Stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Burmistrza Wolsztyna w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
6. Stosownie do art. 127a par. 1 KPA, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Zrzeczenie się prawa do odwołania przez wszystkie ze stron w postępowaniu oznacza, że rozstrzygnięcie staje się ostateczne i prawomocne z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. W przypadku złożenia przez stronę ww. oświadczenia, przestaje przysługiwać jej prawo do odwołania się lub wniesienia skargi do sądu administracyjnego.
- Zgodnie z art. 130 par. 4 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.



z up. Burmistrza  
Damian Wita  
Zastępca Naczelnika Wydziału  
Gospodarki Przestrzennej  
i Obrótu Nieruchomościami

**W załączeniu:**

1. Załącznik graficzny do decyzji
2. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu

**Otrzymują:**

Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy

**Do wiadomości:**

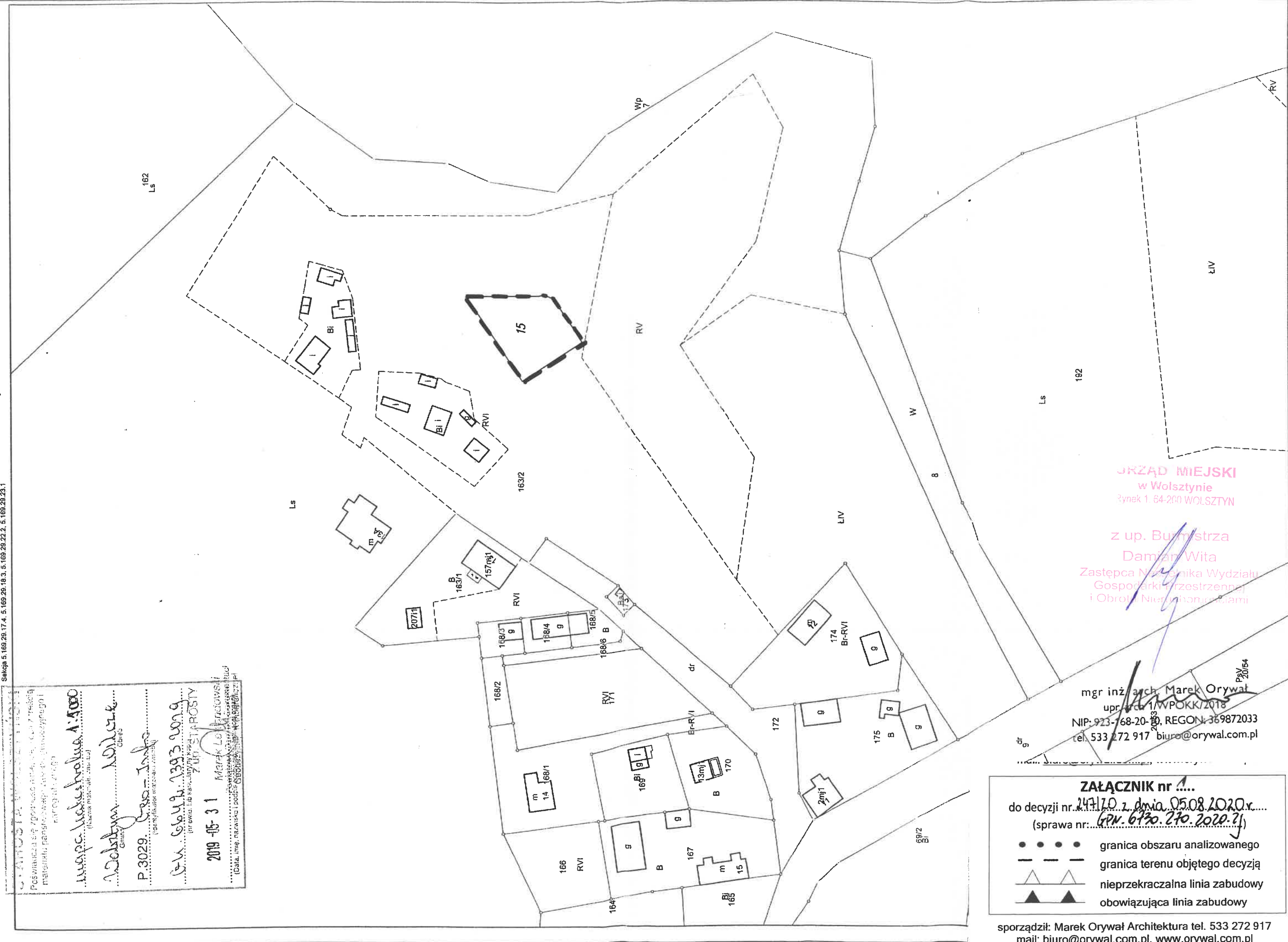
Starostwo Powiatowe w Wolsztynie, Wydział Architektury i Budownictwa



Gmina Wolsztyn  
Obręb: Wileże  
wyk.: Marek Lewandowski

Wycinek mapy katastralnej  
Skala 1:1000  
Seka 5.169.29.17.4. 5.169.29.18.3. 5.169.29.22.2. 5.169.29.23.1

mapa katastralna 1:1000  
Wolsztyn Wileże  
P.3029  
2019-05-31 Marek Lewandowski  
Z up. Starosty



URZĄD MIEJSKI  
w Wolsztynie  
Rynek 1. 64-200 WOLSZTYN

z up. Burmistrza  
Damian Wita  
Zastępca Naczelnika Wydziału  
Gospodarki Przestrzennej  
i Obrót Nieruchomościami

mgr inż./arch. Marek Orywał  
upr. arch. 1/WPOKK/2018  
NIP: 923-768-20-10, REGON: 369872033  
tel. 533 272 917 biuro@orywal.com.pl

ZAŁĄCZNIK nr 1  
do decyzji nr 247/20 z dnia 05.08.2020r.  
(sprawa nr GPV.6130.240.2020.21)  
granica obszaru analizowanego  
granica terenu objętego decyzją  
nieprzekraczalna linia zabudowy  
obowiązująca linia zabudowy

sporządził: Marek Orywał Architektura tel. 533 272 917  
mail: biuro@orywal.com.pl, www.orywal.com.pl