

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia **26 stycznia 2022 r.** (data wpływu: 27.01.2022 r.)

**Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu**  
**ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 79**  
**60-529 Poznań**

**u s t a l a m**

**w a r u n k i   z a b u d o w y**

lokalizacja: na dz. o nr geod. **194** położonej w obrębie **Drzeczkowo**

**dla inwestycji obejmującej**

budowę wiaty drewnianej przeznaczonej do przechowywania siana i narzędzi podręcznych,  
w związku z prowadzeniem programu ochrony żółwia błotnego.

**1. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w tym między innymi:**

Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.);  
Rozporządzenia 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);  
Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.);  
Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 ze zm.);  
Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.);  
Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.);

**w zakresie:**

**a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**obiekt – wiatka drewniana:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przeznaczenie – okresowe przechowywanie siana oraz ręcznych narzędzi rolniczych,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 72,00 m<sup>2</sup>,
- gabaryty obiektu – maksymalnie 12,00 m x 7,00 m,
- liczba kondygnacji – 1,
- szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 12,00 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – maksymalnie 4,00 m,
- geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 15° do 30°, pokryty papą, wysokość kalenicy od 4,50 m do 5,50 m.

**b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

*Ustalenia w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*



- planowana inwestycja jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych – Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych Nr 4 według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

*Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska:*

- realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
- w/w inwestycja położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krzywińsko - Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra,
- w/w inwestycja położona jest na obszarze Natura 2000 – Zbiornik Wonieść,
- w/w inwestycja położona jest na obszarze Natura 2000 – Zachodnie Pojezierze Krzywińskie.

**c) obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- dostępność komunikacyjna – dostępność z drogi powiatowej poprzez drogę wewnętrzną (dz. ewid. nr 195/1),
- zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania wód opadowych – po nieutwardzonej powierzchni działki,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą o odpadach.

**d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
- w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wносить dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia, powietrza, hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- realizacja inwestycji nie może zanieczyszczać gleby i wody, oraz zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- gdy realizacja inwestycji może powodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów - należy dokonać odpowiednich uzgodnień z ich właścicielami,
- wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntów,
- na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę osób trzecich.

**e) wymagania wynikające z przepisów odrębnych**

- realizacja przedmiotowego zamierzenia wymaga uzyskania niezbędnych dokumentów zgodnie z ustawą Prawo budowlane,
- lokalizacja obiektu na działce powinna być zgodna z warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) oraz Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124 ze zm.).

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

- 2. Granice terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy** oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 2000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.



### Uzasadnienie:

Z wnioskiem, dnia 26 stycznia 2022 r., wystąpił Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu, **ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 79, 60-529 Poznań**, w imieniu którego działa pełnomocnik: Paweł Jędraś – Agencja Budowlana KALDO, ul. Antonińska 6, 64-100 Leszno w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy wiaty drewnianej przeznaczonej do przechowywania siana i narzędzi podręcznych, w związku z prowadzeniem programu ochrony żółwia błotnego w obrębie **Drzeczkowo** na dz. o nr geod. 194.

Złożony wniosek zawierał wszystkie niezbędne informacje stanowiące podstawę do wydania odpowiedniej decyzji.

Burmistrz Gminy Osieczna pismem z dnia **10 lutego 2022 r.**, znak: **RRG.6730.6.2022** zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymaganiami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, ustalono powyższe warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), sporządziła mgr inż. arch. Monika Pierożyńska - Semenków, wpisana na listę Polskiej Izby Urbanistów Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów z/s we Wrocławiu Zaświadczenie Nr Z-461/KW/317/2014 z dnia 8 sierpnia 2014 r.

### Pouczenie:

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Burmistrza Gminy Osieczna w terminie 14 dni od dnia odbioru decyzji. Na podstawie art. 127a KPA 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.

Zgodnie z art. 51. ust 2-2i w związku z art. 64. ust. 1 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, lub w przypadku powzięcia informacji, że decyzja nie zostanie wydana w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji Wnioskodawca może złożyć żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji.



z up. BURMISTRZA  
Stawomir Kozmański  
Sekretarz Gminy

z up. BURMISTRZA

Stefan Jędraszek  
Zastępca Burmistrza

**Decyzja niniejsza jest ostateczna**

**Osieczna, dnia 25.01.2022 r.**



## ANALIZA

WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,  
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO  
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

**Inwestor:** Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu, ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 79, 60-529 Poznań.

### 1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:

1.1. Rodzaj inwestycji – budowa wiaty drewnianej przeznaczonej do przechowywania siana i narzędzi podręcznych, w związku z prowadzeniem programu ochrony żółwia błotnego.

1.2. Lokalizacja – obręb **Drzeczkowo**, dz. ozn. nr geod. **194**.

### 1. Podstawa prawna analizy:

2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),

2.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588),

2.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1589).

### 3. Wyniki analiz w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

obiekt – **wiata drewniana**:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przeznaczenie – okresowe przechowywanie siana oraz ręcznych narzędzi rolniczych,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 72,00 m<sup>2</sup>,
- gabaryty obiektu – maksymalnie 12,00 m x 7,00 m,
- liczba kondygnacji – 1,
- szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 12,00 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – maksymalnie 4,00 m,
- geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 15° do 30°, pokryty papą, wysokość kalenicy od 4,50 m do 5,50 m.

**Dostęp do drogi publicznej:**

- dostępność komunikacyjna – dostępność z drogi powiatowej poprzez drogę wewnętrzną (dz. ewid. nr 195/1).

**Możliwość obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania wód opadowych – po nieutwardzonej powierzchni działki,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą o odpadach.

**Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu** – w okolicy działki nr 194 znajdują się grunty orne, pastwiska, grunty pod rowami, tereny zadrzewione i zakrzewiona, nieużytki oraz tereny komunikacji.



#### 4. Wymagania ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Teren jako taki nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (podstawa: art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326)).

#### Wyniki analiz - uzasadnienie

Planowane zagospodarowanie działki będzie kontynuacją funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Planowane zagospodarowanie działki, nie wpłynie negatywnie na porządek i ład przestrzenny oraz nie będzie stanowić elementu dysharmonijnego dla istniejącego charakteru architektonicznego całego zespołu urbanistycznego w obrębie **Drzeczkowo**.

Realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i zdrowie ludzi, oraz nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

*Ze względu na specyfikę inwestycji uznaje się za bezzasadne sporządzanie analizy graficznej.*

z up. BURMISTRZA  
Sławomir Kłomalski  
Sekretarz Gminy



Burmistrz  
Gminy  
OSIECZNA

Załącznik Graficzny Nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr RRG.6730.6.2022  
dnia 22.09.2022

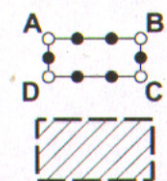
obręb Drzeczkowo  
skala 1 : 2000

Monika Pjerożyńska - Semenków  
mgr inż. arch.  
64-100 Leszno, ul. Grzybowa 13  
tel. 601 571390, monika@pierozynska.pl  
uprawnienia  
w planowaniu Nr Z - 461

z up. Burmistrza  
Sławomir Kasnalski  
Sekretarz Gminy

STAROSTA LESZCZYŃSKI  
P.3013  
MAPA ZASADNICZA  
13.01.2022

LEGENDA:



granica terenu objętego decyzją

teren do inwestowania

1 : 2000

