



BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.90.2024

Rydzyna, dnia 13 grudnia 2024r

DECYZJA NR 90/2024 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1-2b, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), mając na uwadze 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. z 2023 r., poz. 1688), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku, z dnia 25 września 2024 r., uzupełnionego i zmienionego dnia 14 października 2024 r. oraz dnia 30 października 2024 r., **Pana Janusza Lorka, Nowa Wieś 32, 64-130 Rydzyna**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr ewid. 218, obręb Nowa Wieś, gmina Rydzyna;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie budynku inwentarskiego (obory) wraz z obiektami budowlanymi niezbędnymi do jego funkcjonowania, na działce o nr ewid. 218, obręb Nowa Wieś, gmina Rydzyna.

1. Rodzaj inwestycji:

budowa budynku inwentarskiego (obory) wraz z obiektami budowlanymi niezbędnymi do jego funkcjonowania w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym za nieprzekraczalną linię zabudowy należy uznać linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynku i budowli rolniczych;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,41;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,41;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,32;
- 3) udział powierzchni zabudowy: do 0,38;
- 4) szerokość elewacji frontowej: od 24 m do 26 m;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku do 10 m,
 - b) dla płyty obornikowej do 1,5 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - b) symetryczny układ głównych połaci dachowych,
 - c) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
- 8) dopuszcza się lokalizację, w liniach rozgraniczających teren inwestycji, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra

Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r., poz. 297):

- a) płyty obornikowej o powierzchni od 180 m² do 200 m²,
- b) podziemnego zbiornika na gnojowicę o pojemności od 315 m³ do 350 m³,
- c) podziemnego zbiornika na nieczystości ciekłe (ścieki przemysłowe) o pojemności od 8 m³ do 10 m³;
- d) podziemnego zbiornika na nieczystości ciekłe (ścieki bytowe) o pojemności od 2 m³ do 3 m³.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- 1) planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, musi być zatem zgodna z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna nr IGK.6220.3.2021-24 z dnia 11 lipca 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 2) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

planowana inwestycja położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych nr 1, wg gminnej ewidencji zabytków.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych: do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- 3) odprowadzanie ścieków innych niż w pkt 2:
 - a) do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe (ścieki przemysłowe),
 - b) do bezodpływowego zbiornika na ścieki odzwierzęce,
 - c) na płytę obornikową;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą: nie ustala się z uwagi na charakter inwestycji;
- 6) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) obsługa komunikacyjna: na dotychczasowych zasadach;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 9 istniejących.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją, w tym powodowane przez odory, hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:
wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

9. Uzgodnienia:

- 1) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ww. ustawy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lesznie;
- 3) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy z Zarządem Zlewni PGW Wody Polskie w Lesznie;
- 4) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy ze Starostą Leszczyńskim;
- 5) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy z zarządcami dróg;
- 6) w odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy nie zachodziła konieczność uzgodnienia.

UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna, dnia 25 września 2024 r., wpłynął wniosek Pana Janusza Lorka, uzupełniony i zmieniony dnia 14 października 2024 r. oraz dnia 30 października 2024 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku inwentarskiego (obory) wraz z obiektami budowlanymi niezbędnymi do jego funkcjonowania, na działce o nr ewid. 218, obręb Nowa Wieś, gmina Rydzyna.

Gmina Rydzyna nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1–2b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina Rydzyna nie posiada planu ogólnego gminy, o którym mowa w art. 13a ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy 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 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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)

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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ administracyjny jest zobowiązany do ustalenia warunków zabudowy w sytuacji, gdy wnioskowana inwestycja spełnia wymagania określone w treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odmawia natomiast ustalenia warunków zabudowy tylko w przypadku, gdy przedsięwzięcie nie czyni zadość choćby jednemu z warunków określonych w ww. ustawie.

W myśl art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; walory ekonomiczne przestrzeni; prawo własności; potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; potrzeby interesu publicznego; potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 ww. ustawy, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Zgodnie z oświadczeniem zawartym we wniosku z dnia 25 września 2024 r. planowana inwestycja związana będzie z gospodarstwem rolnym wnioskodawcy o powierzchni 58,6109 ha tj. o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie Rydzyna, która wynosi 10,28 ha (wg stanu na dzień 19 stycznia 2023 r.). Na działce o nr ewid. 218, obręb Nowa Wieś, występuje budynek mieszkalny oraz budynki i budowle związane z obsługą gospodarstwa. Działka objęta wnioskiem stanowi grunty rolne zabudowane Br-R111a oraz grunty orne R111a. Nie ma zatem wątpliwości, iż zabudowę na przedmiotowym terenie należy uznać za zabudowę zagrodową.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę wielkość gospodarstwa rolnego wnioskodawcy, na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji nie ma konieczności stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy. Inaczej mówiąc, nie musi zatem zostać spełniony warunek, iż 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. Należy zwrócić uwagę, iż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego danej gminy dotyczy gminy, na terenie której ma być realizowana zabudowa, jednak porównanie z nią ma dotyczyć "powierzchni gospodarstwa rolnego, która jest z zabudową związana". Owo związanie, należy rozumieć funkcjonalnie, co oznacza, że sama zabudowa zagrodowa nie musi znajdować się na tym samym gruncie co reszta gospodarstwa (Z. Niewiadomski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, C.H. Beck, Warszawa, 2006 r., s. 503). Powierzchnia gospodarstwa rolnego, związana z zabudową, w rozumieniu tego przepisu, nie musi być nawet położona w tej samej gminie, na terenie której planowana jest zabudowa. Ponadto powierzchnia gospodarstwa rolnego może być rozproszona. Powołany przepis art. 61 ust. 4 ww. ustawy odnosi się do powierzchni gospodarstwa rolnego, a nie do powierzchni działki wchodzącej w jego skład. Gospodarstwo rolne może się więc składać z jednej lub kilku działek.

Pomimo braku konieczności analiz sąsiedztwa przeanalizowano stan faktyczny i stan prawny przedmiotowego terenu. Przedmiotowa inwestycja stanowić będzie uzupełnienie funkcji zabudowy zagrodowej i nie naruszy zastanego ładu przestrzennego.

Rozpatrując wniosek inwestora i ustalając zaistnienie lub brak spełnienia przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ administracji miał na względzie przepisy ogólne dotyczące zasad kształtowania polityki przestrzennej, w tym art. 1 ust. 2 i art. 6 ust. 2 ww. ustawy, które zostały wymienione powyżej w uzasadnieniu decyzji.

Łącznie spełnione są pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 ww. ustawy. Działka objęta decyzją posiada dostęp do drogi publicznej – istniejący zjazd z drogi własności gminnej. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, co zostało potwierdzone stosownymi zapewnieniami od gestorów sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej. Teren objęty decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ten stanowi grunty rolne zabudowane Br-R111a i grunty orne R111a, ale jego przeznaczenie nie ulegnie zmianie. Planowany rodzaj zabudowy to zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Planowana inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Inwestycja musi być zatem zgodna z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna nr IGK.6220.3.2021-24 z dnia 11 lipca 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze występowania stanowisk archeologicznych – zespół stanowisk nr 1, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Teren objęty decyzją położony jest poza obszarami udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza granicami obszaru chronionego krajobrazu. Decyzja nie narusza przepisów odrębnych. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy 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. Zamierzenie budowlane nie jest położone w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w strefie bezpieczeństwa rurociągu.

Pismem z dnia 22.11.2024r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna zawiadomił strony o zakończeniu postępowania w przedmiotowej sprawie, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec organu wydającego decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Podmiotowi który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji przysługuje prawo do wniesienia, w ww. terminie, żądania do Wojewody Wielkopolskiego o wymierzenie organowi kary pieniężnej, w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu wydającego decyzję. Do powyższego 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.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

Niniejsza decyzja stała się

ostateczna dn. 01.01.2025

Rydzyna, dn. 10.01.2025

BURMISTRZ

mgr Kornel Malcherek

BURMISTRZ

mgr Kornel Malcherek

Gmina Rydzyna

Rynek 1, 64-130 Rydzyna

tel. +48 65 538 84 34

fax +48 65 538 85 13

rydzyna@rydzyna.pl

www.rydzyna.pl

Projekt decyzji przygotowała: mgr inż. Magdalena Trzpił

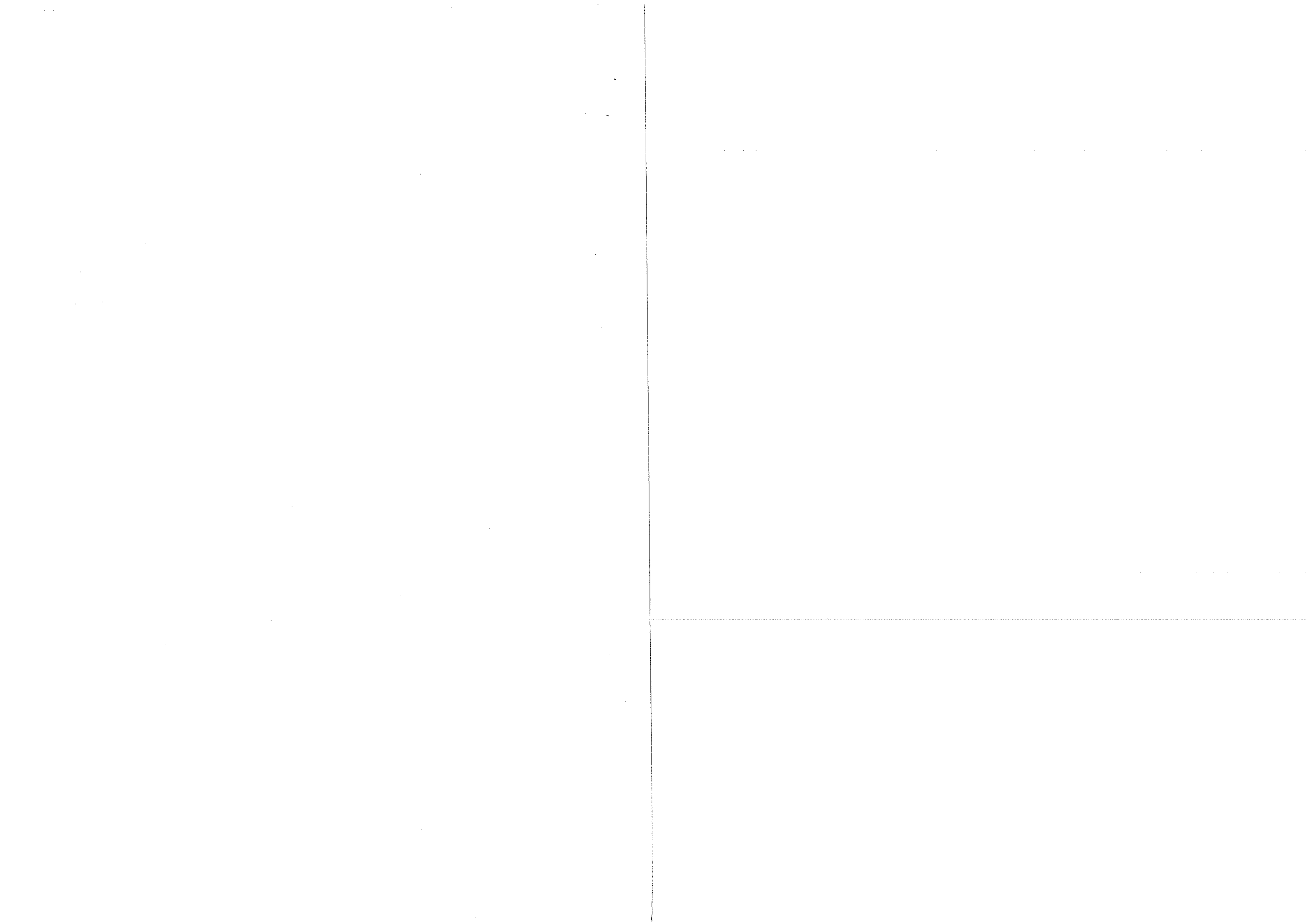
Załączniki:

1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy
2. Część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Rozdzielnik
2. A/a

h. Molichard



ZALĄCZNIK NR 2

CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przeprowadzona, dnia 4 listopada 2024 r., na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1, oraz na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku 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. z 2023 r., poz. 1688), oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116).

Dotyczy wniosku z dnia 25 września 2024 r., Pana Janusza Lorka, uzupełnionego i zmienionego dnia 14 października 2024 r. oraz dnia 30 października 2024 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku inwentarskiego (obory) wraz z obiektami budowlanymi niezbędnymi do jego funkcjonowania, na działce o nr ewid. 218, obręb Nowa Wieś, gmina Rydzyna.

Informacja o obowiązku obowiązywania planu miejscowego dla terenu objętego wnioskiem:
Gmina Rydzyna nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina Rydzyna nie posiada planu ogólnego gminy, o którym mowa w art. 13a ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dane wstępne:

Przedmiotowa inwestycja polegać ma na budowie budynku inwentarskiego (obory) wraz z obiektami budowlanymi niezbędnymi do jego funkcjonowania. Teren objęty wnioskiem stanowi zabudowana działka o nr ewid. 218, obręb Nowa Wieś, która zgodnie z ewidencją gruntów i budynków wykazana jest jako grunty rolne zabudowane Br-RIIIa i grunty orne RIIIa. Planowana inwestycja będzie związana z gospodarstwem rolnym wnioskodawcy. Zgodnie z oświadczeniem zawartym we wniosku z dnia 25 września 2024 r., planowana inwestycja związana będzie z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie Rydzyna, która wynosi 10,28 ha (wg stanu na dzień 19 stycznia 2023 r.). Wnioskodawca jest właścicielem gruntów o powierzchni 58,6109 ha.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, co następuje:

1. W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

NIE ANALIZOWANO

Powierzchnia gospodarstwa rolnego wnioskodawcy przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie, która obecnie wynosi 10,28 ha (stan na dzień 19 stycznia 2023 r.), w związku z czym nie ma konieczności stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji. Nie musi zatem zostać spełniony warunek, iż 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 pierwszej części analizy przeanalizowano stan faktyczny i stan prawny przedmiotowego terenu. Planowana inwestycja będzie związana z gospodarstwem rolnym wnioskodawcy – dotyczy budowy budynku inwentarskiego (obory) wraz z obiektami budowlanymi

BURMISTRZ

[Podpis Burmistrza]

Załącznik nr 2 do decyzji

Nr 102/2024 z dnia 17.11.2024

GMINA RYDZYNA
ul. Rynek 1, 64-130 Rydzyna
NIP 6972207200
REGON 411050735

niezbędnymi do jego funkcjonowania w zabudowie zagrodowej. Na terenie objętym wnioskiem występuje budynek mieszkalny, budynki towarzyszące i budowle rolnicze. Przedmiotowa inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy zagrodowej i wpisuje się w istniejącą zabudowę i nie naruszy zastanego ładu przestrzennego. Rozpatrując wniosek wzięto również pod uwagę przepisy ogólne dotyczące zasad kształtowania polityki przestrzennej i przepisy odrębne.

W decyzji warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego należy ustalić zgodnie z wnioskiem i przepisami odrębnymi.

2. W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W zakresie przepisu art. 61 ust. 1 pkt 2 (teren ma dostęp do drogi publicznej):

Teren, na którym planowana jest inwestycja, posiada dostęp do drogi publicznej – droga własności gminnej. Obsługa komunikacyjna będzie odbywać się na dotychczasowych zasadach.

W zakresie przepisu art. 61 ust. 1 pkt 3 (istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego):

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, co zostało potwierdzone w zapewnieniach dostaw energii elektrycznej i wody.

W zakresie przepisu art. 61 ust. 1 pkt 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):

Teren objęty wnioskiem, w ewidencji gruntów i budynków, wykazano jako grunty orne RIIIa oraz grunty rolne zabudowane Br-RIIIa, ale wniosek dotyczy zabudowy zagrodowej. Teren objęty wnioskiem pozostanie w użytkowaniu rolniczym. Teren ten nie wymaga zatem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W zakresie przepisu art. 61 ust. 1 pkt 5 (decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi):

Planowana inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Inwestycja musi być zatem zgodna z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna nr IGK.6220.3.2021-24 z dnia 11 lipca 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze występowania stanowisk archeologicznych – zespół stanowisk nr 1, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, poza granicami obszaru chronionego krajobrazu oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Decyzja nie naruszy przepisów odrębnych.

W zakresie przepisu art. 61 ust. 1 pkt 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, 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.

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa

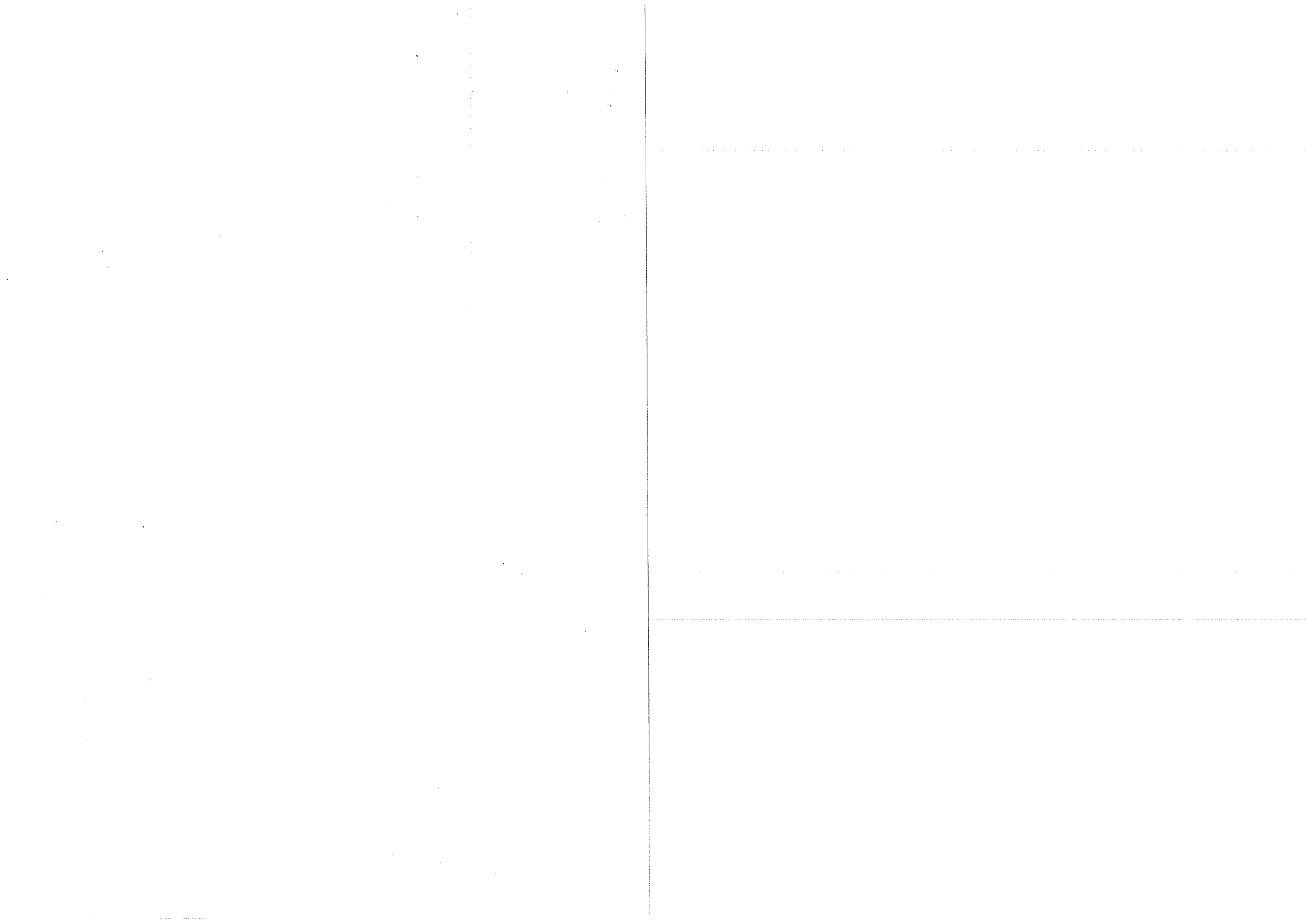
w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Zamierzenie budowlane nie jest położone w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w strefie bezpieczeństwa rurociągu.

mgr inż. Magdalena Trzpił

Magdalena Trzpił
posiada kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty na terytorium RP

h. Molchna







Nr SP/1004 Z dnia 13. 12. 2024

BURMISTRZ
mgr Kornel Malcherek

