



BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.103.2024.2025

Rydzyna, dnia 14 lutego 2025r.

DECYZJA NR 103/2024 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 z późn. zm.), 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 5 listopada 2024 r., uzupełnionego dnia 17 grudnia 2024 r., oraz zmienionego dnia 3 lutego 2025 r. **Pana Bogusława Prałata, Nowa Wieś 39, 6 4-130 Rydzyna**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr ewid. 106/1, obręb Nowa Wieś, gmina Rydzyna;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie budynku inwentarskiego (chlewni), w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, na działce o nr ewid. 106/1, obręb Nowa Wieś, gmina Rydzyna.

1. Rodzaj zabudowy:

zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

budowa budynku inwentarskiego (chlewni).

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań 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;
- 2) intensywność zabudowy (dla istniejącej i nowej zabudowy):
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,22;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,22;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
- 3) udział powierzchni zabudowy (dla istniejącej i nowej zabudowy): od 0,2 do 0,22;
- 4) szerokość elewacji frontowej: od 21 m do 22 m;
- 5) wysokość zabudowy: od 6 m do 7 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dach skośny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 12°–20°;
 - b) symetryczny układ głównych połaci dachowych;
 - c) usytuowanie kalenicy głównej budynku prostopadle do fronty działki lub równoległe do bocznej granicy działki;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 8) planowana obsada zwierząt w budynku: do 146DJP.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, 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.6220.11.2020-22 z dnia 12 maja 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 2) nakaz zastosowania pasa zieleni o szerokości 10 m wokół istniejących i planowanych obiektów, w wieżbie 2,5 m x 2 m, naprzemiennie z gatunków drzew liściastych i iglastych zimozielonych;
- 3) 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;
- 4) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) planowane przedsięwzięcie winno spełnienia wymagania, dotyczące odpowiednich warunków higienicznych, zdrowotnych i środowiska, co wynika z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.) i przepisów branżowych;
- 6) planowane przedsięwzięcie nie może stanowić ponadnormatywnej uciążliwości dla otoczenia oraz zagrożenia dla środowiska, w szczególności dla środowiska gruntowo-wodnego, dla powietrza atmosferycznego, a także z uwagi na emisję hałasu.

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

nie dotyczy.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci do istniejącego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- 3) utylizacja ścieków pozostałych: do szczelnych zbiorników na gnojowicę pod rusztami, a następnie po przepompowaniu do mikrobiogazowni;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą: nie ustala się z uwagi na charakter planowanej inwestycji;
- 6) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z ogólnodostępnej wewnętrznej drogi własności gminnej – działka o nr ewid. 112, obręb Nowa Wieś;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ww. ustawy 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.

8. 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.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

10. Uzgodnienia:

- 1) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lesznie;
- 2) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy z Zarządem Zlewni PGW Wody Polskie w Lesznie;
- 3) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy ze Starostą Leszczyńskim;
- 4) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy z zarządcą drogi;
- 5) 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, 5 listopada 2024 r., wpłynął wniosek Pana Bogusława Prałata, uzupełniony dnia 17 grudnia 2024 r., oraz zmieniony dnia 3 lutego 2025 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku inwentarskiego (chlewni), w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, na działce o nr ewid. 106/1, 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 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.*

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.

Z ewidencji gruntów i budynków wynika, że wnioskodawca jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 47,6679 ha oraz dodatkowo dzierżawi 15,1871 ha gruntów. Powierzchnia ta przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie Rydzyna, która wynosi 9,43 ha (wg stanu na dzień 9 stycznia 2025 r.). Teren objęty decyzją stanowi grunty orne RIIIb oraz grunty rolne zabudowane Br-RIIIb. Planowana inwestycja będzie związana z gospodarstwem rolnym wnioskodawcy – dotyczy budowy budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej. Zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy budowa planowanego budynku ma na celu poprawę dobrostanu zwierząt w istniejącym gospodarstwie wnioskodawcy. Na terenie objętym decyzją oprócz planowanego budynku inwentarskiego występują również dwa budynki inwentarskie i zbiornik na gnojovicę. Wnioskodawca posiada dom mieszkalny i inne zabudowania gospodarcze poza obszarem objętym decyzją, w centrum wsi Nowa Wieś, ale wszystkie budynki niezależnie od położenia wchodzą w skład gospodarstwa wnioskodawcy. Istniejącą i planowaną zabudowę na przedmiotowym terenie należy zatem 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

względnie 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. Teren, na którym planowana jest inwestycja, posiada dostęp do drogi publicznej – przez ogólnodostępną drogę wewnętrzną własności gminnej – działka o nr ewid. 112, obręb Nowa Wieś. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren objęty decyzją posiada przyłącze do sieci wodociągowej i przyłącze do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wnioskiem ścieki bytowe odprowadzane będą do istniejącego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, a utylizacja ścieków pozostałych przewidziana jest do szczelnych zbiorników na gnojowicę pod rusztami, a następnie po przepompowaniu do mikrobiogazowni. Teren objęty decyzją, w ewidencji gruntów i budynków, wykazano jako grunty orne RIIIb oraz grunty rolne zabudowane Br-RIIIb, ale wniosek dotyczy zabudowy zagrodowej. Teren objęty decyzją pozostanie w użytkowaniu rolniczym. Teren ten nie wymaga zatem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzja nie narusza przepisów odrębnych. Planowana inwestycja zaliczona została do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i musi być zgodna z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna nr IGK.6220.11.2020-22 z dnia 12 maja 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie gospodarstwa hodowli zarodowej trzody chlewnej w miejscowości Nowa Wieś na działce nr ewid 106”. Planowana inwestycja położona jest poza terenami udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, poza obszarem chronionego krajobrazu oraz poza obszarem występowania stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych. 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.

W związku z postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lesznie z dnia 30 stycznia 2025 r., nr ON-NS.9011.48.2025, oraz na skutek wniosku z dnia 3 lutego 2025 r., uzupełniono zapisy decyzji o ustalenia dotyczące pasa zieleni izolacyjnej oraz zmieniono sposób odprowadzania ścieków odzwierzęcych. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż planowana obsada zwierząt w planowanym do realizacji budynku 146 DJP jest zgodna z ustaleniami decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna nr IGK.6220.11.2020-22 z dnia 12 maja 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie gospodarstwa hodowli zarodowej trzody chlewnej w miejscowości Nowa Wieś na działce nr ewid 106”. Przedmiotowa decyzja dla projektowanego budynku przewiduje obsadę zwierząt wynoszącą max.: 1 knur, 430 loch i 2600 prosiąt do 2 m-cy (łącznie 202,9 DJP).

Pismem z dnia 03.02.2025r. 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.

Projekt decyzji przygotowała: mgr inż. Magdalena Trzpił

BURMISTRZ
K. Malcherek
mgr Kornel Malcherek

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

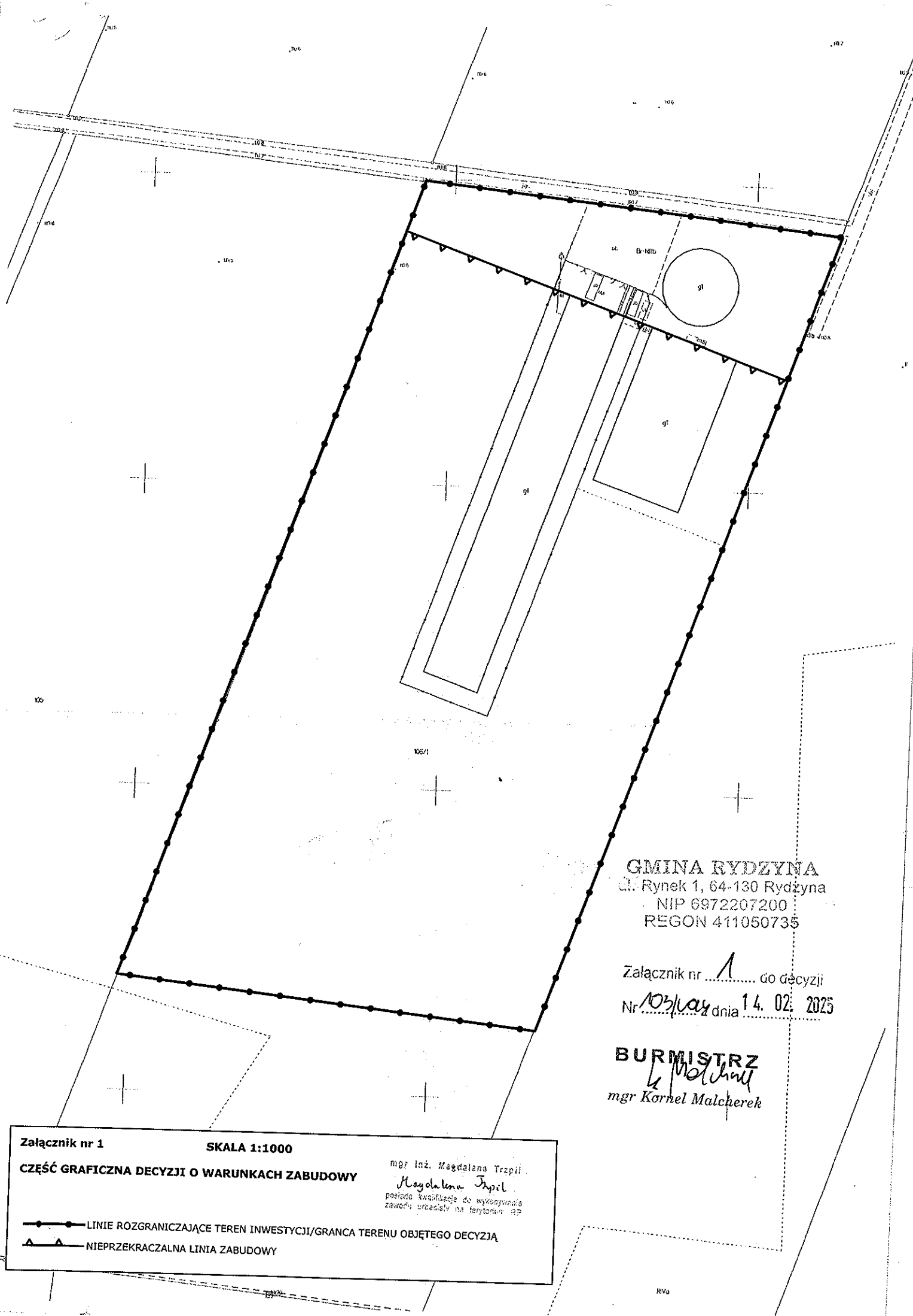
Otrzymują:

1. Rozdzielnik
2. a/a

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna dn. 04.03.2015

Rydzyzna, dn. 19.03.2015

BURMISTRZ
K. Malcherek
mgr Kornel Malcherek



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

Załącznik nr 1 do decyzji
Nr 103/145 z dnia 14. 02. 2025

BURMISTRZ
K. Malcherek
mgr Kornel Malcherek

Załącznik nr 1 SKALA 1:1000
CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

mgr inż. Magdalena Trzpił
Magdalena Trzpił
posiada kwalifikacje do wyroczyniania
zawodu urzędnika na terytorium RP

—•— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI/GRANCA TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ
▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ZAŁĄCZNIK NR 2

CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przeprowadzona, dnia 10 stycznia 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 z późn. zm.), 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 5 listopada 2024 r. Pana Bogusława Prałata, uzupełniony dnia 17 grudnia 2024 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku inwentarskiego (chlewni), w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, na działce o nr ewid. 106/1, obręb Nowa Wieś, gmina Rydzyna.

Informacja odnośnie 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 (chlewni), w zabudowie zagrodowej gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, na działce o nr ewid. 106/1, obręb Nowa Wieś, gmina Rydzyna.
Z ewidencji gruntów i budynków wynika, że wnioskodawca jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 47,6679 ha oraz dodatkowo dzierżawi 15,1871 ha gruntów. Powierzchnia ta przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie Rydzyna, która wynosi 9,43 ha (wg stanu na dzień 9 stycznia 2025 r.). Teren objęty decyzją stanowi grunty orne RIIIb oraz grunty rolne zabudowane Br-RIIb.

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 9,43 ha (wg stanu na dzień 9 stycznia 2025 r.). W związku z czym nie ma konieczności stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. 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 –

Burmistrz
K. Molik
mgr Kornel Malcherek

Załącznik nr 2 do decyzji

Nr 103/2025 z dnia 14.02.2025

GMINA RYDZYNA
ul. Rynek 1, 64-130 Rydzyna
NIP 6572207200
REGON 141050735

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

dotyczy budowy budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy budowa planowanego budynku ma na celu poprawę dobrostanu zwierząt w istniejącym gospodarstwie wnioskodawcy. Na terenie objętym decyzją oprócz planowanego budynku inwentarskiego występują również dwa budynki inwentarskie i zbiornik na gnojowicę. Wnioskodawca posiada dom mieszkalny i inne zabudowania gospodarcze poza obszarem objętym decyzją, w centrum wsi, ale wszystkie budynki niezależnie od położenia wchodzą w skład gospodarstwa wnioskodawcy. Zabudowę na przedmiotowym terenie należy zatem uznać za zabudowę zagrodową. 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 – przez ogólnodostępną drogę wewnętrzną własności gminnej – działka o nr ewid. 112, obręb Nowa Wieś.

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. Teren objęty wnioskiem posiada przyłącza do sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wnioskiem, ścieki bytowe odprowadzane będą do istniejącego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, a utylizacja ścieków pozostałych przewidziana jest do istniejącego bezodpływowego zbiornika na ścieki odwierzące.

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 RIIIb oraz grunty rolne zabudowane Br-RIIb, 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):

Decyzja nie narusza przepisów odrębnych. Planowana inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych i musi być zgodna z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna nr IGK.6220.11.2020-22 z dnia 12 maja 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie gospodarstwa hodowli zarodowej trzody chlewnej w miejscowości Nowa Wieś na działce nr ewid 106”. Planowana inwestycja położona jest poza terenami udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, poza obszarem

chronionego krajobrazu oraz poza obszarem występowania stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

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. Małgorzata Trzpił

Małgorzata Trzpił

posiada kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty na terytorium RP



20

Załącznik nr 3

SKALA 1:1000

CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

—●— GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

FUNKCJA ZABUDOWY:

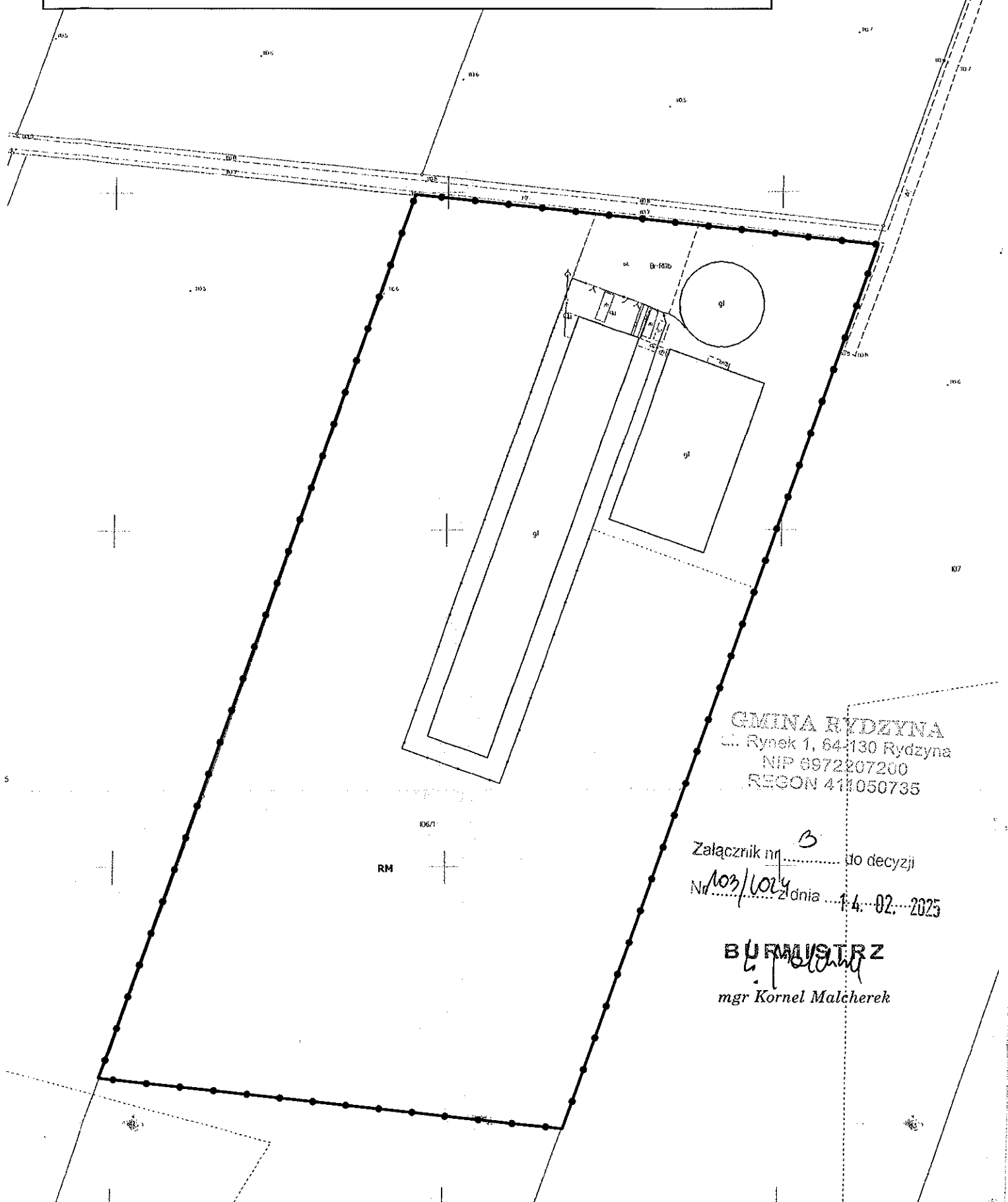
RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

mgr inż. Magdalena Trzpił

Magdalena Trzpił

posiada kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty na terytorium RP

Powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie, w związku z tym, na podstawie art. 61 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wyznaczano granic obszaru analizowanego i nie analizowano poszczególnych parametrów zabudowy.



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

Załącznik nr B do decyzji
Nr 103/1024 z dnia 14.02.2025

BURMISTRZ

Kornel Malcherek
mgr Kornel Malcherek

