

BURMISTRZ
MIASTA I GMINY GOŁAŃCZ
 BUD.6730.57.2025
 Za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 35/25
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 572 ze zm.) i art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1, w związku z art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rozporządzenia 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. 2024 poz. 1116), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589)

po rozpatrzeniu wniosku

.....

w sprawie

wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego – chlewni wraz z infrastrukturą towarzyszącą (obsada do 278,6 DJP) w ramach zabudowy zagrodowej, przewidzianej do realizacji na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 123, obręb Rybowo, gmina Gołańcz

ustalam

wyszczególnione poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:
budowie budynku inwentarskiego – chlewni wraz z infrastrukturą towarzyszącą (obsada do 278,6 DJP) w ramach zabudowy zagrodowej, przewidzianej do realizacji na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 123, obręb Rybowo, gmina Gołańcz.

1. Rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowie budynku inwentarskiego – chlewni wraz z infrastrukturą towarzyszącą (obsada do 278,6 DJP) w ramach zabudowy zagrodowej.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa zagrodowa.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

1)	linia zabudowy:	zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do decyzji, tj.: – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40,0 m od granicy z działką nr ewid. 100;
2)	maksymalna intensywność zabudowy:	0,17;
3)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	0,17;
4)	minimalna nadziemna intensywność zabudowy:	0,01;
5)	udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycje:	od 15,3% do 16,2% powierzchni terenu;
6)	udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycje:	minimum 10,0% powierzchni terenu;
7)	szerokość elewacji frontowej:	od 15,0 m do 16,0 m;
8)	wysokość zabudowy:	od 2,5 m do 6,0 m;

9)	geometria dachu (ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść, balkonów i tarasów):	dach skośny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 20°. Kierunek głównej kalenicy budynku: prostopadły lub inny do granicy frontowej, układ połaci dachowych: symetryczny;
10)	minimalna liczba miejsc do parkowania:	nie dotyczy;
11)	inne ustalenia: silos paszowy	– lokalizacja maksymalnie 2 szt. silosów paszowych o pojemności do 40,0 m ³ , – powierzchnia: do 20,0 m ² każdy, – wysokość: do 8,0 m;
12)	inne ustalenia: plac manewrowy	– powierzchnia: do 750,0 m ² .

4. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) warunki lokalizowania inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OŚZ.6220.3.2021.AS z dnia 10.01.2022 r. oraz postanowieniem nr OŚZ.6220.3.2021.AS z dnia 29.12.2022 r.;
- 2) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze występowania form ochrony przyrody ujętych w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.);
- 3) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze obowiązujących ustaleń planów ochrony;
- 4) inwestycja jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.);
- 5) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, przez nie dopuszczanie do niszczenia lub uszkodzania jej powierzchni, poprzez niszczenie gleby oraz poprzez niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz odprowadzania ścieków,
- 6) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji.

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

- 1) na terenie objętym inwestycją nie występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne oraz nie występują formy ochrony zabytków;
- 2) kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych znajdzie przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta [...]”.

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	z projektowanej studni do poboru wody o głębokości do 99 m p.p.t.;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	projektowane przyłącze sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapewnieniem nr ZD/51117/2025 z dnia 10.09.2025 r. od Enea Operator Rejon Dystrybucji Chodzież;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie dotyczy;
4)	odprowadzanie ścieków:	ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci - do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe oraz projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki odwierające;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	Inwestor zobowiązany jest zagospodarować wody opadowe w granicach własnościowego terenu objętego wnioskiem, tak aby nie powodowały one uciążliwości dla sąsiednich terenów;
6)	gospodarowanie odpadami:	odpady stałe gromadzić w odrębnych zamkniętych pojemnikach, usytuowanych w zadaszonych osłonach;
7)	obsługa komunikacyjna:	projektowanym zjazdem do drogi powiatowej nr 1559P zlokalizowanej na działce nr ewid. 100. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzgodnić lokalizację zjazdu z właściwym zarządcą drogi;

8)	inne ustalenia:	kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
----	-----------------	---

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja nie może naruszać prawem chronionych interesów osób trzecich, w szczególności stanowić przeszkody lub ograniczenia w dostępie do drogi publicznej oraz dopływie światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, a także powodować uciążliwości (hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie) oraz zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby;
- 2) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich osób trzecich;
- 3) zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
 - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - c) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 4) Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Inowrocławiu znak DI.ZPU.521.6035.2025 z dnia 22.10.2025 r. na terenie działki o nr ewid. 123, obręb ewidencyjny Rybowo, gm. Gołańcz, nie występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych. Ponadto ww. działka graniczy z urządzeniami melioracji wodnych (rowem melioracyjnym).

8. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w odniesieniu do terenów górniczych – nie dotyczy;
- 2) w odniesieniu do terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – nie dotyczy;
- 3) w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy;
- 4) planowaną inwestycję należy projektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 5) wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych należy złożyć w Wydziale Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Wągrowcu przy ul. Kościuszki 15.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 01.08.2025 r. wpłynął wnioseko ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego – chlewni wraz z infrastrukturą towarzyszącą (obsada do 278,6 DJP) w ramach zabudowy zagrodowej, przewidzianej do realizacji na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 123, obręb Rybowo, gmina Gołańcz. Wniosek został uzupełniony w dniu 01.09.2025 r., 02.09.2025 r. i 12.09.2025 r. oraz skorygowany w dniu 06.10.2025 r.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Stosownie do art. 10 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego pismem z dnia 29.10.2025 r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem rozstrzygnięcia oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Strony nie informowały o zmianie własności i adresów.

Stan prawny

Część działki objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy usytuowana jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia sześciu warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskowana inwestycja spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) cyt. „Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie”. Łączna powierzchnia gospodarstwa rolnego wnioskodawcy, łącznie z gruntami dzierżawionymi, wynosi ok. 57,0073 ha, zatem powierzchnia ta przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Gołańcz, tj. 19,0908 ha. W związku z tym odstępuje się od wyznaczenia obszaru analizowanego, w którym 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 (art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp).

W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki, o których mowa w powołanej ustawie, zostały spełnione przez wnioskowaną inwestycję, tj.:

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 – **warunek został spełniony;**
2. teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek został spełniony;**
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek został spełniony;**
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 – **warunek został spełniony;**
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek został spełniony;**
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, 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 – **warunek został spełniony.**

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także analiza materiałów pozostających w dyspozycji tut. Organu pozwala stwierdzić, iż spełnione są także pozostałe warunki art. 61 ust. 1, tj.:

- działka będąca przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy posiada: dostęp projektowanym zjazdem do drogi powiatowej nr 1559P zlokalizowanej na działce nr ewid. 100;
- projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla realizacji zamierzenia budowlanego, co zostało potwierdzone pismem nr ZD/51117/2025 z dnia 10.09.2025 r. od Enea Operator Rejon Dystrybucji Chodzież, zapewnieniem w zakresie zapotrzebowania na wodę (z projektowanej studni do poboru wody o głębokości do 99 m p.p.t) oraz zapewnieniem co do odprowadzania ścieków (projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe oraz projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierzęce);
- inwestycja objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy realizowana będzie na gruntach RIVa, RIILb. Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana w ramach zabudowy zagrodowej, tym samym nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 7 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- planowana inwestycja leży poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.

Jak wykazano powyżej, wnioskowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z czym możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) dokonano stosownego uzgodnienia projektu decyzji z:

- Powiatowym Zarządem Dróg w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt 9) – milcząca zgoda;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Inowrocławiu (art. 53 ust. 4 pkt 6) - postanowienie DI.ZPU.521.6035.2025 z dnia 22.10.2025 r.;
- Starostą Wągrowieckim (art. 53 ust. 4 pkt 6) – milcząca zgoda;
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt. 2a) – postanowienie ON-NS.745.976.2025 z dnia 23.10.2025 r.;

Projekt przedmiotowej decyzji sporządziła osoba uprawniona, zgodnie z art. 60 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Organ po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym uznaje, że warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione, dlatego należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Gołańcz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

POUCZENIE O PRAWIE DO ZRZECZENIA SIĘ ODWOŁANIA I JEGO SKUTKACH

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

POUCZENIE O PRAWIE DO WNIESIENIA ŻĄDANIA WYMIERZENIA KARY ZA NIEWYDANIE PRZEZ ORGAN DECYZJI W USTAWOWYM TERMINIE

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustalenie warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Zgodnie z art. 51 ust. 2f w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Załączniki:

- Załącznik nr 1. Załącznik graficzny do decyzji.
- Załącznik nr 2. Analiza stanu faktycznego i prawnego
- Załącznik nr 3. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (część tekstowa i graficzna).

- Otrzymują:
1. Strony postępowania wg listy znajdującej się w aktach sprawy
 2. a/a

BURMISTRZ MIASTA I GMINY GOŁAŃCZ

Projekt decyzji przygotowały:
mgr inż. arch. Judyta Hess
mgr inż. Karolina Draga

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2
ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej oraz załącznika
do ustawy cz. I.8 (zwolnienia)
(t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1154)