

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

Nr sprawy: SPiR.6730.1.73.2020

Rawicz, dnia 26.06.2023 r.

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

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. 2023 poz. 775 ze zm.) oraz z art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023 poz. 977), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 lipca 2018 r. (zmienionego w dniu 4 grudnia 2020 r.) złożonego przez

[REDAKTOR]  
w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek o nr ewid. [REDAKTOR] w obrębie

[REDAKTOR]

oraz po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61, ust. 1, pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**U S T A L A M**

**w a r u n k i   z a b u d o w y :**

**1. Rodzaj inwestycji:**

- budowa budynku inwentarskiego – obory ( o obsadzie 115,5 DJP) i zmiana sposobu użytkowania części gospodarczej budynku gospodarczo-inwentarskiego na garaż dwustanowiskowy, budowa zbiornika odciekowego.

**2. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) obecny stan zagospodarowania terenu objętego decyzją: zabudowa zagrodowa,
- b) rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikająca z ustaleń niniejszej decyzji: zabudowa zagrodowa.

**3. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy przygotowano na podstawie przepisów:**

- a) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023 poz. 977),
- b) 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 z późn. zm.),
- c) 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589);

**w zakresie:**

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

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67  
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: [lod@rawicz.eu](mailto:lod@rawicz.eu). Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rododrawicz.pl](http://www.rododrawicz.pl).

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

- a) ustala się linię zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od frontowej granicy działki, przy czym za frontową granicę działki uważa się tą granicę, która przylega do drogi publicznej na działce o nr ewid. 16/1, będącą drogą publiczną,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: do 29 %,
- c) warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego:
- dopuszczalna szerokość frontu budynku: od 18 do 20 m,
  - dopuszczalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku: od 7 do 8,5 m,
  - dopuszcza się sytuowanie budynku z dachem dwuspadowym, o kącie spadku dachu: od 20 do 30°, o symetrycznych oraz o niesymetrycznych spadkach głównych połaci,
  - dopuszczalna wysokość głównej kalenicy dachu budynku: od 7 do 8,5 m, usytuowaną równolegle względem frontowej granicy działki z dopuszczalnym odchyleniem o 5° w każdą stronę,
- d) dopuszcza się sytuowanie budowli takich jak zbiornik na odcieki o pojemności 12 m<sup>3</sup>,
- e) dopuszcza się budowę utwardzonego dojazdu na działkach 29, 27/7 i 30, co wiąże się ze zmianą sposobu użytkowania terenu działki nr 27/7,
- f) dopuszcza się zmianę użytkowania części gospodarczej budynku gospodarczo-inwentarskiego usytuowanego na działce nr ewid. 29 na garaż dwustanowiskowy,
- g) dopuszcza się sytuowanie budowli takich jak odprowadzenie wód opadowych na następujących warunkach:
- usytuowanie na działkach 29, 27/7 i 30, co wiąże się ze zmianą sposobu użytkowania terenu działki nr 27/7,
- h) dopuszcza się sytuowanie budowli takich jak ogrodzenie na następujących warunkach:
- maksymalna wysokość obiektu: 2,2 m,
  - podbudowa na cokole betonowym;
- 2) warunków i wymagań ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) przedsięwzięcie objęte decyzją jest zaliczone do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.) i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach; przedłożono wymaganą decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach; nr [REDAKTOWANO] z dnia 7 czerwca 2018 r., wydaną przez [REDAKTOWANO] w sprawie rozbudowy gospodarstwa rolnego w miejscowości [REDAKTOWANO] 63-900 [REDAKTOWANO] o oborę dla obsady 90 szt. opasów (115,5DJP).
- Objęte wnioskiem zamierzenie winno być zgodne z wydaną decyzją środowiskową.**
- b) teren objęty decyzją nie znajduje się w granicach obszaru objętego formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- c) teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, wyznaczonymi w decyzji, nie jest objęty granicami obszaru lub nie zawiera obiektu objętego ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- d) przekroczenie wskaźników środowiska: nie dotyczy,

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67

umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: lod@rawicz.eu. Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rodod.pl](http://www.rodod.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

- e) inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieć drenarska, rowy) – a w przypadku ich uszkodzenia, przywróci temu systemowi wodnemu właściwe działanie; jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej - lokalizację inwestycji na etapie projektowania należy uzgodnić z tą spółką;
- f) w przypadku budowy przydomowej oczyszczalni, jako urządzenia oczyszczającego ścieki z gospodarstwa domowego oraz zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych, inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2027r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2022r, poz. 2625 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzenia ścieków z przydomowej oczyszczalni oraz wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot),
- g) stosownie do art. 197 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne drenowania oraz rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie są zaliczone do urządzeń melioracji wodnych,
- h) zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust.1 w nawiązaniu do art. 17 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne zabrania się m. in. właścicielowi gruntu:
- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
  - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
  - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych ( w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.
- i) zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy Prawo wodne wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów; w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ww. ustawy wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.
- 3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) dostęp do drogi publicznej: z przyległej drogi publicznej, działkę o nr ewid. 16/1, nr drogi 5485P, która jest drogą powiatową,
- b) istnieje zjazd z drogi,
- c) ustalenia w zakresie miejsc parkingowych: bez zmian,
- d) zapotrzebowanie na wodę: przyłącze do sieci wodociągowej,
- e) zapotrzebowanie na energię elektryczną: przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- f) zapotrzebowanie na gaz: nie dotyczy,
- g) odprowadzenie ścieków bytowych – do przydomowej oczyszczalni ścieków,
- h) czyszczenie i dezynfekcję pomieszczeń inwentarskich należy prowadzić w sposób nie powodujący powstanie ścieków,
- i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji: do skanalizowanego rowu na działce nr 27/7,

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

- j) składowanie obornika – na płytach gnojowych wyposażonych w zbiorniki na odcieki lub bezpośrednio na środki transportu, i wywóz na grunty rolne na zasadach określonych w ustawie o nawozach i nawożeniu;
- k) gospodarowanie odpadami komunalnymi: nakaz gromadzenia w pojemnikach do zbierania odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenie posesji i okresowego ich przekazywania do zagospodarowania w Trzebani poprzez stację przeładunkową odpadów w [REDAKTOWANO] lub bezpośrednio,
- l) odbiór odpadów może być realizowany jedynie przez podmioty wpisane do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości na terenie [REDAKTOWANO] którym Komunalny Związek Gmin Regionu Leszczyńskiego powierzy prowadzenie takiej działalności,
- m) sposób ogrzewania: nie dotyczy;
- 4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- b) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- c) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może spowodować ograniczeń w dostępie do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może wiązać się z uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne i promieniowanie,
- e) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może wiązać się z zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- f) planowana inwestycja musi spełniać przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne w szczególności warunki wynikające z art. 234 ust. 1 ww. ustawy.

**4. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. Punkty załamania linii rozgraniczającej oznaczono literami A do H.**

**Uzasadnienie**

W dniu 31 lipca 2018 r. wpłynął wniosek złożony przez [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] który został zmieniony pismem z dnia 4 grudnia 2020 r., a następnie rozszerzony pismem z dnia 18 sierpnia 2022r. Przedmiotem wniosku jest ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia pod nazwą „budowa budynku inwentarskiego - obory i zmiana sposobu użytkowania części gospodarczej budynku gospodarczo-inwentarskiego na garaż dwustanowiskowy, budowa zbiornika odciekowego”. Wnioskiem została objęta nieruchomość złożona z działek o nr ewid. [REDAKTOWANO] w obrębie [REDAKTOWANO]

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i na podstawie art. 52 ust. 2

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

w powiązaniu z art. 64 ust. 1 ustawy, wezwano wnioskodawców do jego uzupełnienia. Wniosek uzupełniono w dniu 18 września 2018r.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz pouczone o przysługujących im uprawnieniach. Za strony postępowania organ uznał wnioskodawców oraz właścicieli nieruchomości graniczących z terenem inwestycji.

Przedsięwzięcie objęte wnioskiem zaliczone zostało na podstawie § 3 ust. 2 pkt. 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 103 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2016, poz. 71 ze zm.) do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.

Do wniosku wnioskodawcy dołączyli ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie gospodarstwa rolnego w miejscowości [REDAKTOWANE], 63-900 [REDAKTOWANE] o oborę dla obsady 90 szt. opasów (115,5 DJP), wydaną przez [REDAKTOWANE] dnia 07 czerwca 2018r. (znak sprawy: [REDAKTOWANE])

Obecnie obowiązuje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 ze zm.). Przedsięwzięcie objęte wnioskiem zaliczone zostało na podstawie § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 104 lit. a. do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.

W dniu 9 listopada 2018 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego - obora z płytą gnojową i zbiornikiem na odcieki oraz budowa silosu na kiszonkę ze zbiornikiem na odcieki na działkach nr [REDAKTOWANE] oraz części działki nr ewid. [REDAKTOWANE] w obrębie [REDAKTOWANE]

W ustawowym terminie odwołanie od decyzji złożył Pan [REDAKTOWANE]

W dniu 4 lutego 2019 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w [REDAKTOWANE] decyzją zn: [REDAKTOWANE] uchyliło przedmiotową decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania.

W związku z orzeczeniem SKO w [REDAKTOWANE] rozpoznano sprawę użytków gruntów objętych wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskodawcy działający poprzez pełnomocnika zmienili wniosek i wskazali teren inwestycji na działkach ozn. nr ewid. [REDAKTOWANE] położonych w obrębie [REDAKTOWANE]

Ponadto pismem z dnia 2 lipca 2019r. pełnomocnik wnioskodawców dokonał zmiany wniosku w zakresie planowanych parametrów budynku inwentarskiego.

Ponownie decyzją w tej sprawie [REDAKTOWANE] w dniu 16.09.2019r. ustalił warunki zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku inwentarskiego - obory z płytą gnojową i zbiornikiem na odcieki oraz budowie silosu na kiszonkę ze zbiornikiem na odcieki" na działce nr [REDAKTOWANE] oraz działce nr [REDAKTOWANE] położonych w obrębie [REDAKTOWANE]

W ustawowym terminie odwołanie od decyzji złożył Pan [REDAKTOWANE] W odwołaniu Pan [REDAKTOWANE] podniósł kwestię zmiany stosunków wodnych na [REDAKTOWANE] działce wnioskodawców.

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67

umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodod.rawicz.pl

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

Kopia pisma P. [REDAKTOR] została przekazana do Zespołu Ochrony Środowiska tut. Urzędu, mającego w swym zakresie prowadzenie postępowań w zakresie art. 234 ustawy Prawo wodne (zmian stosunków wodnych).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lesznie decyzją zn: [REDAKTOR] z dnia 10 grudnia 2019 r. uchyliło przedmiotową decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania.

W dniu 07 stycznia 2020r. pełnomocnik wnioskodawców złożył w tut. Urzędzie pismo o rozszerzenie zakresu wniosku o ustalenie warunków zabudowy o zmianę sposobu użytkowania części gospodarczej budynku gospodarczo-inwentarskiego usytuowanego na działce nr ewid. [REDAKTOR] na garaż dwustanowiskowy oraz budowę utwardzonego dojazdu do silosów.

W dniu [REDAKTOR] r. [REDAKTOR] wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego - obora z płytą gnojową i zbiornikiem na odcieki oraz budowie silosu na kiszonkę ze zbiornikiem na odcieki, zmianie sposobu użytkowania części gospodarczej budynku gospodarczo-inwentarskiego usytuowanego na działce nr ewid. [REDAKTOR] na garaż dwustanowiskowy oraz budowie utwardzonego dojazdu do silosów – na działkach nr [REDAKTOR] obręb [REDAKTOR]

W decyzji organ uwzględnił uwagi zawarte w orzeczeniu SKO w [REDAKTOR] z dnia 10 grudnia 2019r. i zawarł w sentencji decyzji „warunki” w zakresie art. 234 ust.1, art. 192 ust.1, art. 197 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, wprowadzające zakaz zmiany stosunków wodnych właścicielowi gruntu, poprzez :

- zmianę kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
- wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robot oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w [REDAKTOR] decyzją Nr SKO [REDAKTOR] z dnia 17 września 2020 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę organowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazane zostały powody uchylenia decyzji, między innymi wyjaśnienia wymaga kwestia podniesiona przez Pana [REDAKTOR] j. wybudowania płyty gnojowej ze zbiornikiem na odcieki na działce nr 30.

W wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy organ uwzględnił uwagi zawarte w orzeczeniu SKO w [REDAKTOR] z dnia 17 września 2020r. i wyjaśnił podnoszone przez odwołującego kwestie samowoli budowlanej na działce nr [REDAKTOR] ob. [REDAKTOR]

W 4 grudnia 2020 r. pełnomocnik inwestora złożył wyjaśnienia dotyczące podstawy formalnej usytuowania obiektów wskazanych przez stronę odwołującą tj. budowy płyty gnojowej wraz z dwoma zbiornikami odciekowymi na działce nr 30, wg. zgłoszenia budowy/ wykonania robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę znak ABŚ. [REDAKTOR] z dnia 25.03.2019 (data przyjęcia zgłoszenia 04.04.2019). Do pisma załączono kopię odpowiedniego zgłoszenia budowy /wykonania robót budowlanych, do którego [REDAKTOR] nie wniósł

Urząd Miejski Gminy Rawicz  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: lod@rawicz.eu. Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rod0.rawicz.pl

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

sprzeciwu do zgłoszenia wykonania robót, aktualną mapę sytuacyjną w skali 1:1000 z poświadczeniem zgodności treści z treścią materiału przyjętego do zasobu geodezyjnego i kartograficznego terenu objętego wnioskiem oraz zapewnienie przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

Fakt skutecznego dokonania zgłoszenia budowy sześciu zbiorników na gnojówkę do 25m<sup>3</sup> pojemności i płyty obornikowej z dwoma zbiornikami na odcieki został potwierdzony pismem z dnia 23 lipca 2021r. przez [REDAKTOWANE]

18 czerwca 2021 r. [REDAKTOWANE] wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego - obory i zmianie sposobu użytkowania części gospodarczej budynku gospodarczo-inwentarskiego na garaż dwustanowiskowy.

W uzasadnieniu decyzji organ odniósł się do podnoszonych przez odwołującego się kwestii wywyższenia terenu na działce sąsiedniej i zmiany stosunków wodnych.

Jak wskazano w decyzji, celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest wyłącznie ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stąd też realizacja wnioskowanego przedsięwzięcia wymagała uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy poprzedzało postępowanie przeprowadzone przez organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki te w analizowanej sprawie zostały spełnione.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie prowadzi do naruszenia stosunków wodnych. Taki ogólny zakaz wynika z ograniczeń wprowadzonych przepisami ustawy - Prawo wodne i jest on obowiązujący dla inwestora. Stosowne zapisy zostały wprowadzony do treści decyzji o warunkach zabudowy, która w odniesieniu do wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich wskazuje, że na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne inwestor nie może zmienić stan wodny na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Skuteczność prawna powyższego zakazu na etapie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy ma jednak na tym etapie wyłącznie charakter pewnego rodzaju dyrektywy, wobec czego skonkretyzowanie uprawnień właściciela gruntów sąsiednich i odpowiadających im obowiązków inwestora, które podstawę prawną czerpią w art. 234 ustawy - Prawo wodne, może nastąpić dopiero na kolejnym etapie realizacji inwestycji, tj. przy wydawaniu pozwolenia na budowę.

Ustalając warunki zabudowy organ odwołał się do przepisów prawa, regulujących wymagania, spełnienie których warunkuje realizację inwestycji przez Inwestora.

Ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy może dotyczyć tylko tych kwestii, które są przedmiotem regulacji decyzji o warunkach zabudowy, a jej zakres nie może być szerszy niż przedmiot tej decyzji. Decyzja o warunkach zabudowy rozstrzyga tylko o tym, czy planowane zamierzenie inwestycyjne jest dopuszczalne na konkretnym terenie. Decyzja o warunkach zabudowy jest wstępnym etapem procesu inwestycyjnego. Decyzja o warunkach zabudowy zawiera jedynie określenie ogólnych warunków, pod jakimi możliwa jest lokalizacja projektowanego zamierzenia inwestycyjnego. Wynikają one głównie z istniejących uwarunkowań architektoniczno-urbanistycznych w obszarze sąsiedzkim w stosunku do terenu planowanej inwestycji.

W decyzji określa się wyłącznie podstawowe -wymienione w ustawie i przepisach do niej wykonawczych - parametry i wskaźniki wnioskowanego zamierzenia.

**Urząd Miejski Gminy Rawicz**

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67

[umg@rawicz.eu](mailto:umg@rawicz.eu) | [www.rawicz.pl](http://www.rawicz.pl)

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rodoo.rawicz.pl](http://www.rodoo.rawicz.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

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. Kwestia ewentualnego wywyższenia gruntu, o której pisze odwołujący nie jest przedmiotem postępowania o ustalenie warunków zabudowy.

Negatywne oddziaływanie na grunty sąsiednie może zostać stwierdzone po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w oparciu o art. 234 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2022r, poz. 2625 ze zm.).

Od decyzji powyższej w dniu 14 lipca 2021r. odwołanie wniósł Pan [REDAKTOWANE] kwestionując wydanie jej po tak długim sporze i bez sprawdzenia terenu. 24 września 2021 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze [REDAKTOWANE] decyzją nr SKO. [REDAKTOWANE] uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę organowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W orzeczeniu decyzji SKO [REDAKTOWANE] wskazano na okoliczności wymagające wyjaśnienia co do powierzchni wybudowanej płyty obornikowej i czy jest ona zgodna z warunkami określonymi w decyzji środowiskowej.

Zwrócono także uwagę na treść pełnomocnictwa udzielonego Pani [REDAKTOWANE]

Przed złożeniem wniosku o ustalenie warunków zabudowy wydana została przez Burmistrza [REDAKTOWANE] w dniu 7 czerwca 2018 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie gospodarstwa rolnego w miejscowości Sikorzyn 5, 63-900 Rawicz o oborę dla obsady 90 szt. opasów (115,5 DJP). Decyzja stała się ostateczna.

SKO przypomniało, że określając rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia organ wskazał, iż w jego ramach planuje się "pobudowanie":

- płyty gnojowej o pow. 190m<sup>2</sup> wraz z placem manewrowym o pow. ok. 95m<sup>2</sup>,
- zbiornika podziemnego na odcieki z płyty gnojowej i placu manewrowego "o pojemności ok. 50m<sup>3</sup>".

Organ II instancji zauważył, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże również organ wydający warunki zabudowy, a całość inwestycji powinna odpowiadać wymaganiom wiążącej decyzji środowiskowej. Tymczasem z akt sprawy w ogóle nie wynikało, czy powierzchnia zrealizowanej płyty obornikowej odpowiada powierzchni przewidzianej w decyzji środowiskowej.

Tym samym SKO zobowiązało organ I instancji do zweryfikowania, czy obiekt, który umożliwia zapewnienie odpowiednich standardów środowiska, których dotrzymanie wynika z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Ponadto niezbędne jest zweryfikowanie treści pełnomocnictwa udzielonego Pani Barbarze Jakubowskiej.

Do istotnych elementów decyzji środowiskowej dotyczącej prowadzenia hodowli w systemie ściółkowym należy sposób postępowania z obornikiem. Decyzja środowiskowa w tym zakresie przewiduje konkretne rozwiązania wprost wskazując na konieczną wielkość płyty obornikowej. Całość inwestycji powinna odpowiadać wymaganiom wiążącej decyzji środowiskowej. Tymczasem z akt sprawy w ogóle nie wynika, czy powierzchnia zrealizowanej płyty obornikowej odpowiada powierzchni przewidzianej w decyzji środowiskowej.

Jednocześnie organ II instancji ustalił, że pozostałe argumenty podniesione w odwołaniu nie mają one wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Urząd Miejski Gminy Rawicz  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
[umg@rawicz.eu](mailto:umg@rawicz.eu) | [www.rawicz.pl](http://www.rawicz.pl)

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rodod.rawicz.pl](http://www.rodod.rawicz.pl)



**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

W związku z treścią decyzji organu II instancji wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentów. 29 października 2021 r. Pani [REDAKTOWANE] przedstawiła pismo wyjaśniające, że inwestorzy wybudowali płytę gnojową dwusegmentową wraz ze zbiornikami odciekowymi o pojemności do 25,0 m<sup>3</sup> na działce nr ewid. 30 na podstawie zgłoszenia budowy/wykonania robót budowlanych. Powierzchnia zabudowy płyty gnojowej wynosi 240 m<sup>2</sup>. Ponadto do pisma załączono odpowiednie pełnomocnictwo dla Pani [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] kopię zgłoszenia budowy płyty gnojowej wraz ze zbiornikami odciekowymi oraz zaświadczenie o braku wniesienia sprzeciwu w sprawie oraz inwentaryzację wybudowanych obiektów.

Przeanalizowano treść wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w powiązaniu z ustaleniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 7 czerwca 2018 r. nr IR. [REDAKTOWANE]. W określeniu rodzaju przedsięwzięcia ustalono, że oprócz projektowanych obiektów powstanie płyta gnojowa o powierzchni 190 m<sup>2</sup>, plac manewrowy i zbiornik podziemny na odcieki z płyty gnojowej i placu manewrowego o pojemności ok. 50 m<sup>3</sup>. W uzasadnieniu wskazano, że obornik usuwany będzie raz w miesiącu za pomocą ciągnika i przepychany będzie na płyty gnojowe o łącznej powierzchni 255 m<sup>2</sup> wyposażonych w zbiorniki na odcieki o pojemności 100 m<sup>3</sup> lub będzie załadowywany bezpośrednio na środki transportu i wywożony na nawożone pola. Mając na uwadze aktualne wyposażenie gospodarstwa i planowane przedsięwzięcie organ wydający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wymagał ustalenia paramentów obiektów jak w określeniu rodzaju i miejsca realizacji przedsięwzięcia.

Analizując potrzeby wynikające z treści decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy przyjąć, że każde rozwiązanie związane z inwestycją, powinno mieć parametry nie mniejsze niż wyrażone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ dzięki temu odpady i ścieki powstające w gospodarstwie mogą być prawidłowo zdeponowane.

Wnioskodawca wybudował w ramach zgłoszenia płytę gnojową o powierzchni 240 m<sup>2</sup>, co oznacza, że warunek budowy płyty gnojowej o powierzchni 190 m<sup>2</sup> został spełniony.

Wnioskodawca wybudował w ramach zgłoszenia dwa zbiorniki na odcieki z płyty gnojowej o pojemności 39,36 m<sup>3</sup>. W decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wskazano, że należy wybudować zbiornik podziemny o pojemności ok 50 m<sup>3</sup>. Na tej podstawie organ I instancji uznał, że ww. warunek został spełniony.

W dniu 30 marca 2022r. [REDAKTOWANE] wydał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego - obory i zmiany sposobu użytkowania części gospodarczej budynku gospodarczo - inwentarskiego na garaż dwustanowiskowy na działkach nr [REDAKTOWANE] obręb [REDAKTOWANE], od której odwołanie wniósł Pan [REDAKTOWANE].

W decyzji nr SKO [REDAKTOWANE] z dnia 14 czerwca 2022 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w [REDAKTOWANE] rozpatrzyło odwołanie [REDAKTOWANE] od decyzji Burmistrza Gminy [REDAKTOWANE] z dnia 30 marca 2022 r. (znak sprawy SPIR.6730.1.73.2020) i uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazując sprawę organowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W rozpoznawanej sprawie Kolegium zauważyło, że:

- w kwestionowanej decyzji brak jest ustaleń, że objęte wnioskiem zamierzenie winno być zgodne z wydaną decyzją środowiskową; w punkcie 3 ppkt. 2 zaznaczono jedynie, że przedłożono wymaganą decyzję środowiskową,

**Urząd Miejski Gminy Rawicz**

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67

umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rod0.rawicz.pl](http://www.rod0.rawicz.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

- nie sposób uznać, że wybudowane dwa zbiorniki na odcieki o łącznej pojemności 39,36 m<sup>3</sup> wypełniają określony w decyzji środowiskowej warunek zapewnienia dla przedmiotowego zamierzenia zbiornika na odcieki o pojemności ok. 50 m<sup>3</sup>,
- zgodnie z orzeczeniem Kolegium nie został zatem spełniony wymóg zgodności decyzji o warunkach zabudowy z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, co powoduje, że wydana decyzja jest przedwczesna,
- wnioskodawcy mogą np. skorygować wniosek poprzez dostosowanie go do warunków wskazanych w decyzji środowiskowej, mogą także dostosować ww. zbiorniki do pojemności przewidzianych w decyzji środowiskowej.

Zgodnie z art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1094 ze zm.) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wiąże organ wydający m. in. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2023r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zatem decyzja o warunkach zabudowy musi być zgodna z wymogami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie charakterystycznych parametrów inwestycji i jej oddziaływania na środowisko.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2022 r. Wnioskodawcy ██████████ działający poprzez pełnomocnika uzupełnili wniosek o ustalenie warunków zabudowy o budowę zbiornika o pojemności 12 m<sup>3</sup>. Dzięki temu, wraz z pojemnością istniejących zbiorników o łącznej pojemności 39,36 m<sup>3</sup> osiągną pojemność 51,9 m<sup>3</sup>. W ten sposób zostanie osiągnięta zgodność ustaleń decyzji o warunkach zabudowy z treścią decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Należy mieć na uwadze, że podczas przygotowywania warunków zabudowy nie ma znaczenia podstawa prawna budowy obiektów, które są przedmiotem decyzji. Dlatego wnioskodawca może uzyskać zarówno pozwolenie na budowę, lub, jeżeli to możliwe na podstawie art. 29 i art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, może dokonać skutecznego zgłoszenia.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2017r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023r., poz. 977) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji niż inwestycje celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust.2 pkt 2 ww. ustawy).

Natomiast treść art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dookreśla, że zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu

Urząd Miejski Gminy Rawicz  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
[umg@rawicz.eu](mailto:umg@rawicz.eu) | [www.rawicz.pl](http://www.rawicz.pl)

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest: art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rod0.rawicz.pl](http://www.rod0.rawicz.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

W oparciu o art. 53 ust. 3 w powiązaniu z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ustalono, że teren będący przedmiotem wniosku nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dlatego ustalenie warunków zabudowy dla niniejszego zamierzenia następuje w drodze decyzji.

Z przepisu art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że 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, z uwzględnieniem ust.5, 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; 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. ”*

Na podstawie ustawy z dnia 17 września 2021r. o zmianie ustaw – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021, poz. 1986) znowelizowano część przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak w oparciu o art. 4 ustawy zmieniającej, do spraw wydania warunków zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym.

Także zastosowanie w przedmiotowej sprawie ma rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), na podstawie art. § 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2021, poz. 23990).

Zgodnie § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego obszar analizowany wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż

Urząd Miejski Gminy Rawicz  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
[umg@rawicz.eu](mailto:umg@rawicz.eu) | [www.rawicz.pl](http://www.rawicz.pl)

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rodoo.rawicz.pl](http://www.rodoo.rawicz.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Szerokość frontu działki wynosi 40,3 m. Trzykrotna szerokość frontu działki wynosi  $40,3 \times 3 = 120,9$  m. Analizę wykonano na kopii mapy, o której mowa w art. 52, ust. 2, pkt 1 ustawy w odległości 120,9 m.

Po ponownym dokonaniu analizy stanu faktycznego zagospodarowania terenu i akt sprawy ustalono, że wniosek dotyczy zabudowy zagrodowej, gdzie powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie Rawicz.

Organ ustalił na podstawie informacji udzielonej przez Wydział Finansowo – Budżetowy tut. Urzędu, że wnioskodawcy są podatnikami podatku rolnego o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w [REDAKTOWANE]. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie wynosi 5,5892 ha.

Wnioskodawcy posiadają na terenie Gminy [REDAKTOWANE] gospodarstwo rolne o powierzchni 9,1285 ha.

Na załączonej do wniosku kserokopii mapy sytuacyjnej oznaczono budynki i budowle znajdujące się na terenie gospodarstwa rolnego w miejscowości [REDAKTOWANE]

**Organ stwierdził, że charakter zabudowy działki nr ewid. [REDAKTOWANE] wskazuje, że jest to zabudowa zagrodowa – na działce znajdują się; budynek mieszkalny, budynki inwentarskie, budynki inwentarsko – garażowe, budynek gospodarczy z częścią inwentarską oraz budowle rolnicze takie jak: płyta gnojowa, zbiornik na odcieki, studnia gospodarcza. Wszystkie budynki znajdują się w granicach jednego podwórka. Wyżej opisane budynki usytuowane są na działce oznaczonej zgodnie z Ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez [REDAKTOWANE] jako grunty rolne zabudowane klasy czwartej (Br-RIVb, Br-PsIV). Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 27 lipca 2001r. (tj. Dz.U. 2021, poz. 1390 ze zm.) do gruntów rolnych zabudowanych zalicza się grunty zajęte pod: budynki przeznaczone do produkcji rolniczej, nie wyłączając produkcji rybnej, w szczególności: spichlerze, przechowalnie owoców i warzyw, stodoły, budynki inwentarskie, budynki na sprzęt rolniczy, magazyny i sortownie ryb, wylęgarnie ryb, podchowalnie ryb, wędzarnie, przetwórnice, chłodnie, a także budowle i urządzenia rolnicze, w szczególności: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonki, silosy na zboże i pasze, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu rolniczego, a także instalacje służące do otrzymywania biogazu rolniczego, place składowe, place postojowe i manewrowe dla maszyn rolniczych. Do gruntów rolnych zalicza się także budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia, takie jak: komórki, garaże, szopy, kotłownie, podwórza, śmietniki, składowiska odpadów, jeżeli z gruntami, budynkami, budowlami lub urządzeniami, o których mowa w pkt 1 i 2, tworzą zorganizowaną całość gospodarczą i są położone w tej samej miejscowości lub w bezpośrednim sąsiedztwie w miejscowości sąsiedniej.**

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że planowane przedsięwzięcie realizowane będzie w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej, o powierzchni gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekraczającą średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w [REDAKTOWANE]

Urząd Miejski Gminy Rawicz  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
[umg@rawicz.eu](mailto:umg@rawicz.eu) | [www.rawicz.pl](http://www.rawicz.pl)

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli Informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rodod.pl](http://www.rodod.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

W związku z powyższym na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przedmiotowej sprawie nie stosuje się przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, wg którego wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku gdy 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 (nie ma zastosowanie w sprawie badanie zasady dobrego sąsiedztwa).

Ustalenia niniejszej decyzji są zgodne ze złożonym wnioskiem i wynikają z posiadania przez wnioskodawców gospodarstwa rolnego o powierzchni wyższej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie.

Ponadto ustalono, że wnioskowany sposób zagospodarowania terenu oraz proponowany rodzaj zabudowy spełniają pozostałe wymogi art. 61, ust. 1, pkt 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 2 - teren ma dostęp do drogi publicznej,
- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- spełniony został warunek 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,
- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze wymienionym w art. 61 ust.1 pkt 6 ustawy – nie dotyczy – do postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustaw regulujących przygotowanie i realizację kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej (Dz.U. 2021, poz. 922) decyzją ostateczną, stosuje się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym.

Decyzję o warunkach zabudowy, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 niniejszej ustawy i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Organ przeanalizował stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem, celem określenia organów właściwych do uzgodnienia projektu decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 4 w powiązaniu z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ w tej sprawie stwierdził co następuje:

1. inwestycja jest zlokalizowana poza miejscowością uzdrowiskową, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z ministrem właściwym do spraw zdrowia,
2. inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze, ani nie obejmuje obiektu objętego formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie

**Urząd Miejski Gminy Rawicz**  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
[umg@rawicz.eu](mailto:umg@rawicz.eu) | [www.rawicz.pl](http://www.rawicz.pl)

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rododrawicz.pl](http://www.rododrawicz.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

- zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie jest zlokalizowana na obszarze, ani nie obejmuje obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
3. inwestycja jest zlokalizowana poza obszarem pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z dyrektorem właściwego urzędu morskiego,
  4. inwestycja jest zlokalizowana poza terenem górniczym, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z właściwym organem nadzoru górniczego,
  5. inwestycja nie jest zlokalizowana w granicach udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z właściwym organem administracji geologicznej,
  6. inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z właściwym organem administracji geologicznej;
  7. teren inwestycji stanowi grunty określone w ewidencji gruntów jako grunty rolne zabudowane klasy czwartej oraz grunty orne klasy czwartej i piątej, tym samym inwestycja wymaga uzgodnienia z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych;
  8. inwestycja jest zlokalizowana poza granicami parku narodowego i jego otuliny, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z dyrektorem parku narodowego,
  9. inwestycja jest zlokalizowana poza granicami innych niż wymienione w pkt 7 ustawy obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska,
  10. teren przylega do pasa drogowego drogi powiatowej, tym samym projekt decyzji wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi;
  11. na podstawie egzemplarza archiwalnego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz, obowiązującego do 31.12.2002 r. - dla działki objętej decyzją, ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie do realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  12. inwestycja nie jest położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne,
  13. inwestycja nie jest przedsięwzięciem wymagającym uzgodnienia z Państwową Strażą Pożarną,
  14. lokalizacja inwestycji nie jest położona na terenach, na których znajdują się lotnicze urządzenia naziemne, nie wyznaczono powierzchni ograniczających zabudowę, nie wydano decyzji o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych, dlatego projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. – Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych,
  15. teren objęty decyzją nie przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, tym samym

Urząd Miejski Gminy Rawicz  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
[umg@rawicz.eu](mailto:umg@rawicz.eu) | [www.rawicz.pl](http://www.rawicz.pl)

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rodorawicz.pl](http://www.rodorawicz.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

- nie wymaga uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego,
16. teren objęty decyzją nie jest zlokalizowany w granicach portu lub przystani morskiej, tym samym projekt decyzji nie podlega uzgodnieniom z podmiotem zarządzającym – w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani,
  17. lokalizacja inwestycji nie jest położona w strefie ochronnej terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z właściwym organem wojskowym,
  18. pkt 16 art. 53 ust. 4 ustawy nie stosuje się na podstawie art. 43 ust.6 ustawy z dnia 22 lipca 2022r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego centralnego portu komunikacyjnego (Dz.U. z 2022r., poz. 1846).

Działając w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 106 k.p.a., organ przesłał projekt decyzji do:

- Dyrektora Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i Starosty Rawickiego, celem uzgodnienia inwestycji w odniesieniu do ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych,
- Kierownika Powiatowego Zarządu Dróg ██████████ celem uzgodnienia inwestycji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Ww. organy w ustawowym terminie nie zajęli stanowiska wydając postanowienie.

Na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Stosownie do art. 10 § 1. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego pismem z dnia 31 maja 2023r. organ zawiadomił strony postępowania o zgromadzeniu materiału dowodowego w sprawie, z którym mogą się zapoznać, oraz wypowiedzieć się co do zebranych materiałów i zgłoszonych żądań.

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 – przez osobę spełniającą warunki wynikające z art 5 ustawy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.



*Małgorzata Łakomy*  
Burmistrza  
Małgorzata Łakomy  
Naczelnik Wydziału  
Strategii, Planowania i Rozwoju

### Pouczenie

**Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie, za pośrednictwem Burmistrza Gminy Rawicz, w terminie czternastu dni od dnia jej otrzymania.**

**Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia**

**Urząd Miejski Gminy Rawicz**  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
[umg@rawicz.eu](mailto:umg@rawicz.eu) | [www.rawicz.pl](http://www.rawicz.pl)

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rodoinformacja.pl](http://www.rodoinformacja.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

**odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.**

**Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do sądu administracyjnego.**

Stosownie do zapisów art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informuję, że:

- niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 55 w powiązaniu z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia niniejszej decyzji są wiążące dla organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy nastąpi, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji; przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

**Załączniki:**

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - Załącznik Nr 2.

**Otrzymują:**

1. P. [REDAKTOWANO]  
działający poprzez pełnomocnika [REDAKTOWANO]
2. P. [REDAKTOWANO]  
działająca poprzez pełnomocnika [REDAKTOWANO]
3. P. [REDAKTOWANO]
4. P. [REDAKTOWANO]
5. P. K. [REDAKTOWANO]
6. Państwowe Gospodarstwo Leśne  
Lasy Państwowe  
Nadleśnictwo Piaski
7. a/a

Projekt decyzji sporządził [REDAKTOWANO]  
wpisany na listę Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów  
numer wpisu Z-451

Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz.U. Nr 187, poz. 1330) dowód zapłaty należnej opłaty skarbowej dołącza się do wniosku nie później niż w ciągu 3 dni od chwili powstania obowiązku jej zapłaty.

Ponieważ wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy został złożony w dniu 31 lipca 2018r. to na podstawie ustawy z dnia 16-11-2006r. o opłacie skarbowej ( tekst jednolity: Dz. U. 2016, poz. 1827 ze zm.) czynność urzędowa w sprawach innych niż budownictwo mieszkaniowe podlegała opłacie skarbowej w kwocie 107 zł..

Sprawę prowadziła: [REDAKTOWANO]

**INSPEKTOR**

**Urząd Miejski Gminy Rawicz**  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

**Marzena Rapior**  
Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: lod@rawicz.eu. Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodod.rawicz.pl



**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

**Załącznik nr 2**

**do decyzji**

**zn. SPIR.6730.1.73.2020 z dnia 26.06.2023 r.**

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I**  
**ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

przygotowane na potrzeby wydania decyzji

**Inwestor:**

**1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:**

- a) rodzaj inwestycji: budowa budynku inwentarskiego - obory i zmianie sposobu użytkowania części gospodarczej budynku gospodarczo-inwentarskiego na garaż dwu stanowiskowy, budowa zbiornika odciekowego,
- b) lokalizacja: działki o nr ewid. [REDAKTOWANO] w obrębie [REDAKTOWANO]
- c) obecny stan zagospodarowania terenu objętego wnioskiem: zabudowa zagrodowa,
- d) wnioskowane rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zabudowa zagrodowa.

**2. Podstawa prawna analizy:**

- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.),
- b) rozporządzenie 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 z późn. zm.),
- c) rozporządzenie 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

**3. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- a) art. 61 ust. 1 pkt 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 – *z uwagi na fakt, iż wnioskodawcy posiadają gospodarstwo rolne, którego powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Rawicz w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w przedmiotowej sprawie nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 ww. ustawy.*
- b) art. 61 ust. 1 pkt 2 - teren ma dostęp do drogi publicznej powiatowej- **SPEŁNIONY**,

**Urząd Miejski Gminy Rawicz**  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
[umg@rawicz.eu](mailto:umg@rawicz.eu) | [www.rawicz.pl](http://www.rawicz.pl)

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli Informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rodoo.rawicz.pl](http://www.rodoo.rawicz.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

- c) art. 61 ust. 1 pkt. 3 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego- **SPEŁNIONY**,
- d) 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- **SPEŁNIONY**,
- e) art. 61 ust. 1 pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - **SPEŁNIONY**,
- f) art. 61 ust. 1 pkt 6 - zamierzenie budowlane nie znajdzie się w 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 2015r. 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, oraz strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **NIE DOTYCZ**.

Do postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustaw regulujących przygotowanie i realizację kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej (Dz.U. 2021, poz. 922) decyzją ostateczną, stosuje się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym.

**4. Mapa, wyznaczenie obszaru analizowanego oraz frontu działki:**

- a) analizę wykonano na kopii mapy, o której mowa w art. 52, ust. 2, pkt 1 ustawy w odległości 120,9 m,
- b) front działki został oznaczony na załączniku graficznym.

**5. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze objętym analizą:**

**1) Charakterystyka obszaru analizowanego:**

- a) Jest możliwe wyznaczenie linii zabudowy na podstawie istniejącej zabudowy zgodnie z § 4 pkt 1, 2 i 3 rozporządzenia jako nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od frontowej granicy działki, przy czym za frontową granicę działki uważa się tą granicę, która przylega do drogi publicznej na działce o nr ewid. 16/1, będącą drogą publiczną,
- b) obecny stan zagospodarowania terenu objętego decyzją: zabudowa zagrodowa,
- c) analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze objętym analizą: na podstawie analizy ustalono:
  - zidentyfikowano budynki o następującej funkcji: mieszkalny jednorodzinny, gospodarczy, stodoła i inwentarski,
  - rodzaj zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu wynikający z analizy wyznaczonego obszaru: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków analizowanych wynosi od 3,5 do 9 m,
  - wysokość kalenicy budynków analizowanych wynoszą od 6 do 9 m,
  - kąty dachów budynków analizowanych: od 5 do 45°,
- d) w zakresie analizy budowli:

Urząd Miejski Gminy Rawicz  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rodod.rawicz.pl](http://www.rodod.rawicz.pl)

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

- zidentyfikowano budowlę: studnia, infrastruktura techniczna, indywidualna oczyszczalnia ścieków z rozsąceniem na terenie własnym działki, budowla rolnicza - zbiornik na ciekłe odchody zwierzęce, budowla rolnicza - płyta do składowania obornika i droga publiczna,
- e) wnioski wynikające z analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze objętym analizą:
  - wnioskowany rodzaj zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: zabudowa zagrodowa,
  - zabudowa zagrodowa stanowi kontynuację funkcji istniejącej zabudowy,
  - na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy 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.

**6. Dostęp do drogi publicznej:**

- dostęp do drogi publicznej: z przyległej drogi publicznej, działkę o nr ewid. 16/1, nr drogi 5485P, która jest drogą powiatową,
- istnieje zjazd z drogi.

**7. Możliwość obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- w zakresie dostępu do wody: projektowane przyłącze do sieci wodociągowej,
- w zakresie dostępu do energii elektrycznej: przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- w zakresie dostępu do energii z gazu: nie dotyczy,
- w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych: gabaryty i urządzenie działki umożliwiają budowę przydomowej oczyszczalni ścieków. We wniosku złożono zapotrzebowanie na budowę infrastruktury w tym zakresie,
- w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: gabaryty i urządzenie działki umożliwiają zagospodarowanie opadu na własnym terenie nieruchomości; we wniosku wskazano taki sposób odprowadzenia wody opadowej i roztopowej,
- w zakresie zagospodarowania odpadów: gromadzenie odpadów w pojemnikach do zbierania odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenie posesji i okresowego ich przekazywania do zagospodarowania w Trzebanii poprzez stację przeładunkową odpadów w [REDAKTOWANE] lub bezpośrednio.  
Odbiór odpadów może być realizowany jedynie przez podmioty wpisane do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości na terenie [REDAKTOWANE], którym Komunalny Związek Gmin Regionu Leszczyńskiego powierzy prowadzenie takiej działalności,
- w zakresie odprowadzenia ścieków odzwierzęcych: gabaryty i urządzenie działki umożliwiają budowę bezodpływowego zbiornika na ścieki odzwierzęce; we wniosku złożono zapotrzebowanie na budowę infrastruktury w tym zakresie,
- sposób ogrzewania: nie dotyczy,
- sposób zapewnienia dostępu do telekomunikacji: nie dotyczy.

**BURMISTRZ GMINY RAWICZ**  
**UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ**

**8. Wymagania ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Teren będący przedmiotem wniosku nie jest usytuowany na gruntach, które wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, lub które wymagają zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

**9. Spełnianie wymogów z przepisów odrębnych:**

- 1) teren wskazany we wniosku nie znajduje się w granicach obszaru objętego formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 2) teren wskazany we wniosku nie jest objęty obszarem lub nie obejmuje obiektu chronionego na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) projektowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

**Załączniki:**

- 1) Część graficzna, skala 1:1000.

  
Małgorzata Łakomy  
Naczelnik Wydziału  
Strategii, Planowania i Rozwoju

Urząd Miejski Gminy Rawicz  
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 67  
[umg@rawicz.eu](mailto:umg@rawicz.eu) | [www.rawicz.pl](http://www.rawicz.pl)

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@rawicz.eu](mailto:iod@rawicz.eu). Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: [www.rod0.rawicz.pl](http://www.rod0.rawicz.pl)