Trzemeszno, dnia 10.11.2026 r.

RI.6730.228.2026

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), art. 59 ust. 1, art. 61 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538, ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz. U. z 2024r., poz. 1116) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego po rozpatrzeniu wniosku: **********w imieniu którego występuje pełnomocnik: **********z dnia 24.04.2026 r. dotyczącego inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego dla krów mlecznych o max. obsadzie 130 szt. (130 DJP), budynku inwentarskiego dla jałówek o max. obsadzie 215 szt. (64,5 DJP) i płyty obornikowej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy zagrodowej istniejącego gospodarstwa rolnego, w obszarze wskazanej części działek nr: 22/7, 22/4, 29/1, 31/10, 30/2, 22/6, 22/5 w m. Bieślin, gm. Trzemeszno

u s t a l a m
dla ********

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego o pow. zabudowy 1963 m^2 dla krów mlecznych o max. obsadzie 130 szt. (130 DJP), budynku inwentarskiego dla jałówek o pow. zabudowy do 768 m^2 o max. obsadzie 215 szt. (64,5 DJP) i płyty obornikowej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy zagrodowej istniejącego gospodarstwa rolnego, w obszarze wskazanej części działek nr: 22/7, 22/4, 29/1, 31/10, 30/2, 22/6, 22/5 w m. Bieślin, gm. Trzemeszno.

A. **Rodzaj inwestycji**
   I. Zabudowa zagrodowa.
   II. Inwestycja polega na budowie budynku inwentarskiego dla krów mlecznych o max. obsadzie 130 szt. (130 DJP), budynku inwentarskiego dla jałówek o max. obsadzie 215 szt. (64,5 DJP) i płyty obornikowej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy zagrodowej istniejącego gospodarstwa rolnego, w obszarze wskazanej części działek nr: 22/7, 22/4, 29/1, 31/10, 30/2, 22/6, 22/5 w m. Bieślin, gm. Trzemeszno.

B. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**
   I. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1. Linie zabudowy:
      1) Nieprzekraczalna linia zabudowy - od drogi publicznej (dz. nr 36/2) – **7,0 m,**
      2) Przebieg linii zabudowy zaznaczono w załączniku graficznym.
   2. Wielkość powierzchni zabudowy - max. 3 331 m^2 dla nowej zabudowy inwentarskiej na działce.
   3. Nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 0,50.
   4. Maksymalna intensywność zabudowy: 0,50.
   5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki.
   6. Budynek inwentarski dla krów mlecznych – ustalenia:
      1) szerokość elewacji frontowej (od strony drogi publicznej): maksymalnie 74,0 m,
      2) wysokość budynku – max. do 11,0 m oraz max. do 1 kondygnacji nadziemnej,

3) geometria dachu (*nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi*):
   a) kąt nachylenia – dach 0°- 45°,
   b) układ połaci dachowych – dowolny,
   c) kierunek głównej kalenicy – dowolny.
4) max. możliwa obsada : 130 szt. krów mlecznych (130 DJP).

7. Budynek inwentarski dla jałówek – ustalenia:
   1) szerokość elewacji frontowej (od strony drogi publicznej): maksymalnie 50,0 m
   2) wysokość budynku – max. do 11,0 m oraz max. do 1 kondygnacji nadziemnej.
   3) geometria dachu (*nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi*):
      a) kąt nachylenia – dach 0°- 45°,
      b) układ połaci dachowych – dowolny,
      c) kierunek głównej kalenicy – dowolny.
   4) max. możliwa obsada: 215 szt. jałówek (64,5 DJP)
8. Płyta obornikowa – ustalenia:
   1) powierzchnia: maksymalnie 600 m^2,
   2) długość: max. 48 m,
   3) szerokość: max. 48 m,
   4) wysokość: 0,1 m – 4,0 m.

II. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
2. Inwestycję należy realizować zgodnie ze szczegółowymi warunkami wynikającymi z prawomocnej decyzji środowiskowej (znak: RGNK.6220.16.2024 z dn. 08.06.2026 r.) dotyczącej budowy dwóch budynków inwentarskich tj.: budynku dla krów mlecznych – max. 130 szt. obsady i budynku inwentarskiego dla jałówek – max. 215 szt. obsady oraz płyty obornikowej.
3. Po realizacji inwestycji w obiektach inwentarskich całego gospodarstwa utrzymywać obsadę zwierząt łącznie nie większą niż 520,7 DJP.
4. Geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych należy określić zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012 r. (Dz. U. 2012 r. poz. 463).
5. Zgodnie z pismem Państwowego Inspektora Sanitarnego w Gnieźnie z dnia 14.10.2026 r. nr ON-NS.9022.7.1606.2026 płyta obornikowa (o maksymalnej powierzchni do 600 m^2 musi posiadać nieprzepuszczalne dno oraz ściany zapobiegające przedostawaniu się odcieków do gruntu i wód podziemnych/powierzchniowych. Odcieki z płyty obornikowej oraz ścieki technologiczne (związane z chodem bydła) należy odprowadzać do szczelnego, podziemnego zbiornika na odcieki/gnojowicę, spełniającego wymogi Prawa wodnego oraz przepisów techniczno-budowlanych. Magazynowanie i rolnicze wykorzystanie nawozów naturalnych muszą odbywać się zgodnie z obowiązującym Programem działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu. Wodę na potrzeby gospodarstwa i sanitarno-bytowe należy doprowadzić z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci (Remondis Aqua Trzemeszno Sp. z o.o., zapewnienie z dnia 17.05.2024 r.). Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz utwardzonych powierzchni niezanieczyszczonych należy zagospodarować na własnym terenie nieutwardzonym (np. poprzez doły chłonne lub zbiorniki retencyjne), w sposób wykluczający spływ na tereny działek sąsiednich oraz chroniący grunt przed zanieczyszczeniem. Odpady powstające na etapie eksploatacji (w tym odpady komunalne oraz odpady weterynaryjne/niebezpieczne) należy magazynować w sposób selektywny, w szczelnych pojemnikach i przekazywać uprawnionym podmiotom.

III. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

IV. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do drogi publicznej (dz. nr 36/2) – istniejący zjazd.
2. Energia elektryczna – z istniejącego przyłącza.
3. Woda – z istniejącego przyłącza (wg zapewnienia wydanego w dn. 17.05.2024 r. przez Remondis Aqua Trzemeszno Sp. z o.o.).
4. Ścieki bytowe – nie dotyczy.
5. Ścieki inne (związane z hodowlą bydła) – jak w punkcie B.II.5 - zgodnie z pismem Państwowego Inspektora Sanitarnego w Gnieźnie z dn. 14.10.2026 r. nr ON-NS.9022.7.1606.2026.
6. Wody opadowe – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z §28.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r., poz. 1225 ze zm.) oraz zgodnie z Działem II rozdziałem 5 ww. rozporządzenia, a w szczególności z uwzględnieniem §29, który stanowi, iż dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione; gospodarowanie wodami zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087),
   – zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Inowrocławiu z dnia 15.10.2026 r. nr DI.ZPU.523.7214.2026 na działce 22/7 występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych (rów R-34, R-35, R-36, R-37, rów bez nazwy oraz rurociąg rX), na działce 22/4 występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych (rów R-36 oraz rów bez nazwy). Ponadto działka graniczy z rurociągiem rX. Na działkach 29/1, 31/10, 30/2, 22/6, 22/5 nie występują zaewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych.
   W związku z tym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.
7. Odpady stałe – należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenie posesji i okresowo przekazywać na komunalne wysypisko śmieci.
8. Zaopatrzenie w ciepło – z projektowanego indywidualnego źródła ciepła na paliwo dopuszczalne na podstawie przepisów szczególnych.
9. Kolizje – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą nadziemną lub podziemną inwestycję należy projektować wg uzgodnień i wg warunków uzgodnionych z gestorami poszczególnych sieci.
10. Rozbiórki – w przypadku konieczności dokonania rozbiórek istniejących budynków i budowli kolidujących z planowanym przedsięwzięciem należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

V. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Dla zapewnienia ochrony przed:
   1) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności,
   2) uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
   3) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,

na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Przed ubieganiem się o pozwolenie na budowę inwestor winien uzyskać decyzję o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej i leśnej . W wyniku tego uzgodnienia może wyniknąć potrzeba naliczenia opłat z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej w związku z realizacją inwestycji.

VI. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Działka nie leży na obszarze podlegającym ochronie a także nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych.

C. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 24.04.2026 r. do Burmistrza Trzemeszna wpłynął wniosek **********reprezentowanego przez pełnomocnika ********** o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego dla krów mlecznych o maksymalnej obsadzie 130 szt. (130 DJP), budynku inwentarskiego dla jałówek o maksymalnej obsadzie 215 szt. (64,5 DJP) oraz płyty obornikowej wraz z instalacjami, urządzeniami technicznymi i pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, w ramach zabudowy zagrodowej istniejącego gospodarstwa rolnego, na części działek nr 22/7, 22/4, 29/1, 31/10, 30/2, 22/6, 22/5 w m. Bieślin, gm. Trzemeszno.

Wniosek został rozpatrzony pod względem formalnym i merytorycznym. Organ ustalił krąg stron postępowania, obejmujący wnioskodawcę oraz podmioty, których interesu prawnego lub obowiązku dotyczyło postępowanie, a następnie zawiadomił strony o jego wszczęciu, zapewniając im możliwość czynnego udziału w każdym stadium postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W toku postępowania ustalono, że teren objęty wnioskiem nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym rozpatrzenie wniosku nastąpiło w trybie przepisów dotyczących ustalania warunków zabudowy.

Dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, tj. 195 m, zgodnie z obowiązującymi przepisami 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.

Przeprowadzona analiza wykazała występowanie w obszarze analizowanym zabudowy zagrodowej, oznaczonej symbolem RM. Charakter istniejącego zagospodarowania pozwala na określenie funkcji oraz parametrów i wskaźników dla planowanej zabudowy. W związku z powyższym ustalono funkcję terenu jako zabudowę zagrodową, a parametry projektowanych budynków inwentarskich określono z uwzględnieniem wyników przeprowadzonej analizy oraz charakteru planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W toku postępowania ustalono, że inwestycja stanowi element istniejącego gospodarstwa rolnego wnioskodawcy, którego powierzchnia jest większa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Trzemeszno. Planowane obiekty będą służyły

prowadzeniu i rozwojowi działalności rolniczej, związanej z chowem bydła. Charakter zamierzenia, jego funkcjonalne powiązanie z istniejącym gospodarstwem oraz przeznaczenie projektowanych obiektów uzasadniają zakwalifikowanie inwestycji jako zabudowy zagrodowej.

Wyniki przeprowadzonej analizy pozwoliły na określenie parametrów nowej zabudowy, w tym nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 7 m od granicy z drogą publiczną, maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 3331 m², maksymalnej wysokości budynków inwentarskich do 11 m oraz pozostałych wskaźników i parametrów określonych w sentencji decyzji. Ustalając powyższe parametry, uwzględniono charakter funkcjonalny projektowanych obiektów oraz potrzebę zapewnienia prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego.

W zakresie obsługi komunikacyjnej ustalono, że teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działki nr 36/2, poprzez istniejący zjazd. W zakresie infrastruktury technicznej przewidziano wykorzystanie istniejącego przyłącza elektroenergetycznego oraz istniejącego przyłącza wodociągowego, zgodnie z zapewnieniem wydanym przez Remondis Aqua Trzemeszno Sp. z o.o.

Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane w granicach terenu inwestycji, w sposób niepowodujący zmiany naturalnego spływu wód na nieruchomości sąsiednie.

Ustalono również, że realizacja zamierzenia nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a projektowane zagospodarowanie terenu może zostać zrealizowane z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

Istotne znaczenie dla rozpatrzenia wniosku miały również uwarunkowania środowiskowe planowanego przedsięwzięcia. Dla zamierzenia inwestycyjnego została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 08.06.2026 r., znak RGNK.6220.16.2024, dotycząca budowy dwóch budynków inwentarskich – dla krów mlecznych o maksymalnej obsadzie 130 szt. oraz dla jałówek o maksymalnej obsadzie 215 szt. – wraz z płytą obornikową. W decyzji niniejszej uwzględniono warunki wynikające z rozstrzygnięcia środowiskowego, w szczególności ograniczenie łącznej obsady zwierząt w obiektach inwentarskich całego gospodarstwa do maksymalnie 520,7 DJP.

W toku postępowania uwzględniono również stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gnieźnie z dnia 14.10.2026 r., znak ON-NS.9022.7.1606.2026, w zakresie wymagań dotyczących zabezpieczenia płyty obornikowej, gromadzenia odcieków oraz ścieków technologicznych, a także stanowisko Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Inowrocławiu z dnia 15.10.2026 r., znak DI.ZPU.523.7214.2026, dotyczące występowania urządzeń melioracji wodnych na części terenu objętego inwestycją. Warunki wynikające z powyższych stanowisk zostały uwzględnione w treści decyzji, w celu zapewnienia ochrony środowiska gruntowo-wodnego oraz zachowania prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego.

Ponadto ustalono, że teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Nie stwierdzono również występowania uwarunkowań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy, wyniki przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także stanowiska właściwych organów i warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, organ stwierdził, że planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia wymagania określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz może zostać zrealizowane przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja wygasa, gdy na terenie objętym wnioskiem zostanie zrealizowana wcześniej inna tego typu inwestycja, na podstawie innej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydanej dla innego wnioskodawcy, gdy dla terenu nią objętego zostanie sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Załącznikami do decyzji są:
Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000
Nr 2 – część opisowa analizy
Nr 3 – część opisowa wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej
Nr 4 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej
– mapa w skali 1:1000

Otrzymują:
1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania według wykazu
3. aa

ZAŁĄCZNIK NR 2
do decyzji nr RI.6730.228.2026
z dnia 10.11.2026 r.

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

(na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. – Dz. U. z 2024r., poz. 1116)

wnioskodawca:
****
****

w imieniu którego występuje pełnomocnik:
****

1. Inwestycja: budowa budynku inwentarskiego dla krów mlecznych o max. obsadzie 130 szt. (130 DJP), budynku inwentarskiego dla jałówek o max. obsadzie 215 szt. (64,5 DJP) i płyty obornikowej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy zagrodowej istniejącego gospodarstwa rolnego, w obszarze wskazanej części działek nr : 22/4; 22/5; 22/6; 22/7; 29/1; 30/2 , w m. Bieślin, gm. Trzemeszno.
2. Lokalizacja: teren części działek o nr ewid. 22/7, 22/4, 29/1, 31/10, 30/2, 22/6, 22/5 w m. Bieślin, gm. Trzemeszno.
   2a. Obszar analizowany: teren wskazanej części działek o nr ewid. 22/7, 22/4, 29/1, 31/10, 30/2, 22/6, 22/5 w m. Bieślin, gm. Trzemeszno z terenami przyległymi.
   Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi ca 65 m, trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 195 m (3 x 65 m). Obszar analizowany wkreślono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem tj. 195 m. Obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym.
   Istniejące gospodarstwo rolne w ramach którego zawnioskowano o budowę wskazanych budynków inwentarskich swoim areałem przekracza powierzchnię 119 ha.

3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. – Dz. U. z 2024r., poz. 1116:

	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	**WYNIKI ANALIZY; USTALONO:**
Funkcja terenu	RM – zabudowa zagrodowa	RM – zabudowa zagrodowa
	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	**WYNIKI ANALIZY; USTALONO:**
Linia zabudowy	Istniejąca linia zabudowy przebiega w odległości od granicy z drogą publiczną KD (dz. 36/2): 7,0 m	ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy– tj. **7 m** od granicy z drogą publiczną (dz. nr 36/2)
Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy zagrodowej : Z uwagi na to, że wniosek dotyczy budowy domu mieszkalnego w zabudowie zagrodowej w ramach istniejącego, gospodarstwa rolnego (7,4 ha) – **nie badano tego parametru**	Zgodnie z § 4 ust. 3 dopuszcza się wy znaczenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, co wynika z przeprowadzonej analizy. **Nadziemna intensywność zabudowy ustalono na poziomie:** 0,10 – 0,50 **Maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,50**
Udział powierzchni	Zabudowa zagrodowa istniejąca :	Zgodnie z § 5 ust. 2 dopuszcza się

zabudowy	Z uwagi na to, że wniosek dotyczy budowy domu mieszkalnego w zabudowie zagrodowej w ramach istniejącego, gospodarstwa rolnego (119 ha) – **nie badano tego parametru**	wyznaczenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, co wynika z przeprowadzonej analizy . Zawnioskowano o zabudowę o max. pow. zabudowy = 3 331 m^2 (nowe budynki inwentarskie) Ustalono : Max. pow. zabudowy: 3 331 m^2 dla nowej zabudowy (wg. dec. środ.)
Szerokość elewacji frontowej	Z uwagi na to, że wniosek dotyczy budowy domu mieszkalnego w zabudowie zagrodowej w ramach istniejącego, gospodarstwa rolnego (119 ha) – **nie badano tego parametru**	Nie więcej niż : - 74,0m (b. dla krów mlecznych) - 50,0m (b. dla jałówek)
Wysokość zabudowy	Z uwagi na to, że wniosek dotyczy budowy domu mieszkalnego w zabudowie zagrodowej w ramach istniejącego, gospodarstwa rolnego (119 ha) – **nie badano tego parametru**	H = 11,0m (b. dla krów mlecznych) H = 11,0m (b. dla jałówek)
Geometria dachu	Z uwagi na to, że wniosek dotyczy budowy domu mieszkalnego w zabudowie zagrodowej w ramach istniejącego, gospodarstwa rolnego (119 ha) – **nie badano tego parametru**	**Kąt nachylenia głównych połaci dachowych:** 0° - 45° **Układ połaci dachowych**: dowolny **Kierunek głównej kalenicy**: dowolny
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Wobec obiektywnego braku możliwości określenia faktycznego, istniejącego % powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnej działce (np. nie wszystkie pow. utwardzone są oznaczone na mapach, a ich zwymiarowanie w terenie jest niemożliwe z uwagi na brak dostępności) – powierzchni tych nie określa się .	Zgodnie z § 9 ust. 2 dopuszcza się wyznaczenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co wynika z przeprowadzonej analizy. **10% powierzchni terenu objętego wnioskiem**
Minimalna liczba miejsc postojowych	Nie dotyczy	Nie dotyczy

4. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt.1-6 ustawy o planowaniu przestrzennym:

Funkcja, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	***Warunek spełniony***
Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni do drogi publicznej (dz. nr geod. 36/2) ***Warunek spełniony***
Uzbrojenie terenu	**Energia elektryczna** – z istniejącego przyłącza **Woda** – z istniejącego przyłącza (wg zapewnienia) **Ścieki bytowe** – nie dotyczy **Wody opadowe** – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z §28.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) oraz zgodnie z Działem II rozdziałem 5 w/w rozporządzenia, a w szczególności z uwzględnieniem §29, który stanowi, iż dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione; gospodarowanie wodami zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087); - zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa

	Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Inowrocławiu z dnia 15.10.2026 r. nr DI.ZPU.523.7214.2026 na działce 22/7 występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych (rów R-34, R-35, R-36, R-37, rów bez nazwy oraz rurociąg rX), na działce 22/4 występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych (rów R-36 oraz rów bez nazwy). Ponadto działka graniczy z rurociągiem rX. Na działkach 29/1, 31/10, 30/2, 22/6, 22/5 nie występują zaewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych. W związku z tym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego. ***Warunek spełniony***
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	Nie ***Warunek spełniony***
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak ***Warunek spełniony***
Zamierzenie budowalne nie znajduje 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, – strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, – strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Tak ***Warunek spełniony***



Widok na część działki objętą wnioskiem – dz. nr 22/4; 22/5; 22/6; 22/7; 29/1; 30/2



Widok na część działki objętą wnioskiem – dz. nr 22/4; 22/5; 22/6; 22/7; 29/1; 30/2

ZAŁĄCZNIK NR 3
do decyzji nr RI.6730.228.2026
z dnia 10.11.2026 r.

WYNIKI ANALIZY

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

(na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. – Dz. U. z 2024r., poz. 1116)

dot. wniosku, który złożył:
****

****

w imieniu którego występuje pełnomocnik:
****

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Inwestycja: budowa budynku inwentarskiego dla krów mlecznych o max. obsadzie 130 szt.(130 DJP), budynku inwentarskiego dla jałówek o max. obsadzie 215 szt. (64,5 DJP) i płyty obornikowej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy zagrodowej istniejącego gospodarstwa rolnego, w obszarze wskazanej części działek nr: 22/7, 22/4, 29/1, 31/10, 30/2, 22/6, 22/5 w m. Bieślin, gm. Trzemeszno.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy wykazała, że wszystkie warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **zostały spełnione**:

a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy **– TAK**
b) teren ma dostęp z drogi publicznej **- TAK**
c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego **- TAK**
d) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgoda uzyskana przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc **-TAK**
e) projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi **– TAK**
f) zamierzenie budowalne nie znajduje 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
   - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
   - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **TAK.**

Ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w oparciu o wyniki analizy:

	WYNIKI ANALIZY
Funkcja zabudowy	RM – zabudowa zagrodowa
Linia zabudowy	nieprzekraczalna linia zabudowy – 7 m
Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**Nadziemna intensywność zabudowy:** 0,1 – 0,5 **Maksymalna intensywność zabudowy:** 0,5
Udział powierzchni zabudowy	Max. 3 350 m2 dla nowej zabudowy inwentarskiej

Szerokość elewacji frontowej	- 74,0m (b. dla krów mlecznych) - 50,0m (b. dla jałówek)
Wysokość zabudowy	H = 11,0m (b. dla krów mlecznych) H = 11,0m (b. dla jałówek)
Geometria dachu	**Kąt nachylenia głównych połaci dachowych:** 0° - 45° **Układ połaci dachowych**: dowolny **Kierunek głównej kalenicy**: dowolny
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	10% powierzchni terenu objętego wnioskiem
Minimalna liczba miejsc postojowych	Nie dotyczy