

DECYZJA

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 2024 r., poz. 1116) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Trzemeszno, ul. Gen. H. Dąbrowskiego 2, 62-240 Trzemeszno w imieniu której występuje pełnomocnik tj. Biuro Projektowe Nadzoru Robót Drogowych Pan Ryszard Ochramowicz, ul. Leśna 1, 62-220 Cielimowo, z dnia 18.05.2026 r., dotyczącego inwestycji polegającej na budowie drogi gminnej wewnętrznej w obszarze dz. nr 42 (pas drogowy) w m. Rudki, gm. Trzemeszno.

u s t a l a m
dla Gminy Trzemeszno
ul. Dąbrowskiego 2, 62 – 240 Trzemeszno

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi gminnej wewnętrznej w obszarze dz. nr 42 (pas drogowy) w m. Rudki, gm. Trzemeszno.

A. Rodzaj inwestycji:

- I. Tereny komunikacji [KD] .
- II. Inwestycja polega na budowie drogi gminnej wewnętrznej w obszarze dz. nr 42 (pas drogowy) w m. Rudki, 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 w zakresie budowy drogi :

1. Linie zabudowy: nie ustala się linii zabudowy, budowę drogi należy realizować w pasie drogowym dz. nr 42 ;
2. Wielkość powierzchni zabudowy: max. do 3600 m² powierzchni nawierzchni drogi ;
3. Nadziemna intensywność całej zabudowy na działce : z uwagi na przedmiot wniosku nie określa się .
4. Maksymalna intensywność całej zabudowy na działce: z uwagi na przedmiot wniosku nie określa się .
5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: z uwagi na przedmiot wniosku nie określa się .
5. Droga wewnętrzna o utwardzonej nawierzchni – ustalenia :
 - 1) szerokość jezdni: 3,50 m – 4,50 m
 - 2) długość jezdni: 550 mb – 590 mb;

II. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
2. Geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych należy określić zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. (Dz. U. 2012 r. poz. 463).

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 – bez zmian. Sam pas drogowy (dz. nr 42) jest drogą gminną. W jego obszarze dopuszcza się także realizację nowych miejsc postojowych;
2. Energia elektryczna – nie dotyczy ;
3. Woda – nie dotyczy ;
4. Ścieki bytowe – nie dotyczy ;
5. Wody opadowe – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony.
6. Odpady stałe – należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenie posesji i okresowo przekazywać na komunalne wysypisko śmieci.
7. Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy ;
8. Kolizje – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą nadziemną lub podziemną inwestycję należy projektować wg uzgodnień i wg warunków uzgodnionych z gestorami poszczególnych sieci.

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 ciepłej 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 szczególnych dotyczących rodzaju przedmiotowej inwestycji,
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.

U Z A S A D N I E N I E

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Burmistrza Trzemeszna w dniu 18.05.2026 r. Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do wymagań procedury administracyjnej organ ustalił krąg stron postępowania, do którego zaliczono wnioskodawcę, właścicieli terenu objętego inwestycją oraz właścicieli działek sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością a następnie zawiadomiono Wnioskodawcę i strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach. Dla potrzeb wydania decyzji, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r.

w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wokół działki objętej decyzją wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono jego pisemną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku NR 2, 3 i 4 do niniejszej decyzji. Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ stwierdził, iż obecnie teren ten nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

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 traci ważność gdy na terenie objętym wnioskiem zostanie zrealizowana wcześniej inna tego typu inwestycja, na podstawie innej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydanej dla innego wnioskodawcy.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania według wykazu
3. Aa

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:
Gmina Trzemeszno , ul. Gen. H. Dąbrowskiego 2 , 62-240 Trzemeszno
Działająca przez pełnomocnika tj. Biuro Projektowe Nadzoru Robót Drogowych Ryszard
Ochramowicz , ul. Leśna 1, 62-220 Cielimowo ;

1. Inwestycja: budowa drogi gminnej wewnętrznej w obszarze dz. nr 42 (pas drogowy) w m. Rudki , gm. Trzemeszno .
2. Lokalizacja: teren działki o nr ewid. 42, w m. Rudki, gm. Trzemeszno.
- 2a. Obszar analizowany: z uwagi na przedmiot wniosku, analizę ograniczono wyłącznie do obszaru własnego działki nr 42 ;
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	KD – teren komunikacji (pas drogowy)	KD – teren komunikacji (pas drogowy)
	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY, USTALONO:
Linia zabudowy	Z uwagi na przedmiot wniosku taka linia zabudowy nie istnieje ;	Z uwagi na przedmiot wniosku nie wyznacza się linii zabudowy ;
Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie istnieje ;	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie wyznacza się ;
Udział powierzchni zabudowy	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie istnieje ;	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie wyznacza się ; podaje się max. pow. nawierzchni (wg wniosku) wynoszącą 2 800 m2
Szerokość elewacji frontowej	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie istnieje ;	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie wyznacza się ;
Wysokość zabudowy	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie istnieje ;	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie wyznacza się ;
Geometria dachu	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie istnieje ;	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie wyznacza się ;
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 wymiarowanie w terenie jest niemożliwe z uwagi na brak dostępności) – powierzchni tych nie określa się .	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie wyznacza się ;
Minimalna liczba miejsc postojowych	Z uwagi na przedmiot wniosku – nie istnieje ;	Dopuszcza się wyznaczenie / realizację miejsc parkingowych w pasie drogowym

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 KD (dz. 42) Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Energia elektryczna – nie dotyczy ; Woda – nie dotyczy ; Ścieki bytowe – nie dotyczy; Wody opadowe – nie dotyczy; 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 budowlane 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

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 podst. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r.
- Dz. U. z 2024r., poz. 1116)

dot. wniosku, który został złożony przez :

Gminę Trzemeszno , ul. Gen. H. Dąbrowskiego 2 , 62-240 Trzemeszno działająca przez pełnomocnika tj. Biuro Projektowe Nadzoru Robót Drogowych Ryszard Ochramowicz, ul. Leśna 1 , 62-220 Cielimowo ;

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Inwestycja: budowa drogi gminnej wewnętrznej w obszarze dz. nr 42 (pas drogowy) w m. Rudki, 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 zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc – **TAK**
- e) projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi – **TAK**
- f) zamierzenie budowlane 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	KD – teren komunikacji (pas drogowy)
Linia zabudowy	Z uwagi na przedmiot wniosku nie wyznacza się linii zabudowy ;
Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Z uwagi na przedmiot wniosku nie wyznacza się intensywności zabudowy ;
Udział powierzchni zabudowy	Max. 2800 m2 powierzchni utwardzonej jezdni
Szerokość elewacji frontowej	Nie dotyczy
Wysokość zabudowy	Nie dotyczy

Geometria dachu	Nie dotyczy
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
Minimalna liczba miejsc postojowych	Nie ustala się, ale dopuszcza realizację miejsc postojowych w pasie drogowym ;