Wójt Gminy Białośliwie
ul. Ks. Kordeckiego 1
89-340 Białośliwie

Białośliwie, dnia 10.11.2026 r.

RR.6730.6.2025

DECYZJA NR 20/2026
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) oraz art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), po rozpoznaniu wniosku z dnia 18.02.2025 r., uzupełnionego w dniu 31.03.2025 r. oraz w dniu 03.06.2026 r., złożonego przez:

[redacted]

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku inwentarskiego (gęsiarnia) w zabudowie zagrodowej** na terenie części działki nr 27 obręb Dębówko Stare, gm. Białośliwie.

Określa się sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu
obejmującego część działki nr 27 obręb Dębówko Stare, gm. Białośliwie,

u s t a l a m :

A. Przedmiot inwestycji:

- **Rodzaj zabudowy:** zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym.
- **Funkcja zabudowy:** budynek inwentarski (gęsiarnia) o obsadzie do 41,448 DJP.

B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi drogi powiatowej nr 1185P oraz 5 m od granicy działki 26/3 stanowiącej rów melioracyjny.
2. **Wielkość powierzchni zabudowy:** 600 m^2 - 2000 m^2.
3. **Udział powierzchni biologicznie czynnej:** min. 30% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę.
4. **Gabaryty:**
   - **4.1.** szerokość elewacji frontowej: 10 m - 30 m,
   - **4.2.** liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
   - **4.3.** liczba kondygnacji podziemnych: 0,
   - **4.4.** wysokość kalenicy: 3 m n.p.t. - 10 m n.p.t.,
   - **4.5.** wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki lub okapu : 2 m n.p.t. - 6 m n.p.t.,
   - **4.6.** kąt nachylenia dachu: 10° - 45°,
   - **4.7.** rodzaj projektowanego dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy,

4.8. projektowany układ głównych połaci dachu: symetryczny,

4.9. projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: prostopadły.

C. Warunki 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 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).
3. Przy realizacji inwestycji należy bezwzględnie stosować zapisy zawarte w decyzji Wójta Gminy Białośliwie o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.7.2025 z dnia 22.04.2026.
4. Teren inwestycji nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.
5. Na terenie działki o nr 27 obręb Dębówko Stare, nie występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych, jednakże nie wyklucza się występowania urządzeń poza ewidencją. W przypadku ich wystąpienia Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego. Ponadto ww. działka graniczy z rowem melioracyjnym o symbolu B7.

D. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej:

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) „Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta [...]”.

E. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. **Sposób zaopatrzenia w wodę:** istniejące przyłącze do wodociągu**.**
2. **Sposób zaopatrzenia w energie elektryczną:** istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej.
3. **Sposób zaopatrzenia w energię cieplną:** nie dotyczy.
4. **Sposób zaopatrzenia w środki łączności:** nie dotyczy.
5. **Sposób odprowadzenia ścieków:** nie dotyczy.
6. **Utylizacja ścieków pozostałych:** płyta obornikowa.
7. **Sposób odprowadzenia wód opadowych**: powierzchniowo na teren własnej działki w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
8. **Sposób gospodarowania odpadami**: należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenie posesji i okresowo przekazywać na komunalne wysypisko śmieci.
9. **Dostęp do drogi publicznej**: do drogi powiatowej nr 1185P (dz. o nr ewid. 23 obręb Dębówko Stare) poprzez dz. o nr ewid. 26/3 obręb Dębówko Stare stanowiącą współwłasność Inwestorów.
10. **Wymagana ilość miejsc parkingowych**: 1 miejsce na terenie inwestycji (parking).

F. Ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej.
2. Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z: wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności.
3. Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
4. Warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas.
5. Warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez wibrację.
6. Warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez zakłócenia elektryczne.
7. Warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez promieniowanie.
8. Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

G. Warunki zagospodarowania terenów/obiektów podlegających ochronie:

1. **Nakazy, zakazy:** nie nakłada się na Inwestora dodatkowych nakazów lub zakazów.
2. **Dopuszczenia, ograniczenia:** nie dotyczy.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 niniejszej decyzji.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część tekstowa, zawiera załącznik nr 2 niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e n i e

W dniu 18.02.2025 r. [redacted] wystąpili do tut. Organu z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego (gęsiarnia) w zabudowie zagrodowej na terenie części działki nr 27 obręb Dębówko Stare, gm. Białośliwie. W planowanym budynku prowadzony będzie chów drobiu (gęsi) o obsadzie do 41,448 DJP.

Przedmiotowy wniosek został uzupełniony przez Wnioskodawców w dniu 31.03.2025 r. oraz w dniu 03.06.2026 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Odpowiednio do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono Wnioskodawcę o wszczęciu postępowania oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Planowana inwestycja usytuowana jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku m.in. budowy obiektów budowlanych, gdy brak jest aktualnego planu miejscowego, wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy.

Zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia poniższych 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 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 tejże ustawy;
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 2024 r. poz. 555 i 834), 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.

Stosownie do zapisu art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi: „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” **- odstąpiono od dokonania analizy urbanistycznej.**

Gospodarstwo rolne, w skład którego wchodzi teren inwestycji przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa w Gminie Białośliwie, wobec czego dokonanie analizy urbanistycznej dla określenia parametrów nowej zabudowy nie było konieczne. W związku z powyższym analizy dokonano w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ w toku postępowania dokonał analizy uwarunkowań terenu, na którym planowana jest inwestycja, pod kątem konieczności dokonania uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pile uzgodnił projekt decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych: postanowienie nr ON - NS.9011.846.2026 z dnia 15.09.2026 r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzyskał wymagane uzgodnienie z organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych: postanowienie Starosty Pilskiego nr WGK.6124.986.2026.VI.2 z dnia 15.09.2026 r. oraz z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne: postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Inowrocławiu nr DI.ZPU.523.6661.2026 z dnia 21.09.2026 r.

W oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzyskał wymagane uzgodnienie z zarządcą drogi powiatowej nr 1185P w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego: postanowienie Zarządu Powiatu w Pile nr DT.4052.159.2026 z dnia 14.09.2026 r.

Po uzyskaniu uzgodnień oraz opinii powiadomiono strony, że zostały zebrane wszystkie dowody i materiały pozwalające na wydanie decyzji - strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

Mając na uwadze zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy ww. sporządził mgr inż. arch. Wawrzyniec Winnicki, który posiada uprawnienia do projektowania w zakresie architektury bez ograniczeń, wpisany na listę członków WOIA z siedzibą w Poznaniu pod nr WP-0750.

P o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, za pośrednictwem Wójta Gminy Białośliwie w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza 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.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Stosownie do przepisu art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Dawid Tatera; Wójt Gminy Białośliwie
Data: 2026.11.10 14:29:00 CET

Załączniki:
1) załącznik nr 1 – Załącznik graficzny decyzji (mapa w skali 1:500).
2) załącznik nr 2 – Część tekstowa wyników analizy

Otrzymują:

1. Wnioskodawcy (dla każdego po 1 egz.)
2. Strony postępowania wg wykazu
3. a/a.