

Czerniejewo, 19 listopada 2025 r.  
„Za dowodem doręczenia”

GRH ŻYDOWO Sp. z o.o.
wpł. 22/11/25
l. dz. 08/19
podpis.....

RPI.6730.100.2025.MW

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

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i ust. 2, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”,

po rozpatrzeniu wniosku

złożonego przez Gospodarstwo Rolno-Hodowlane Sp. z o.o., ul. T. Kościuszki 41, 62-241 Żydowo, w imieniu której działa na podstawie udzielonego pełnomocnictwa p. Paweł Borowski, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego na terenie części dz. nr geod. 75/3, obręb: Żydowo, gmina Czerniejewo.

**u s t a l a m**

na rzecz Gospodarstwa Rolno-Hodowlanego Sp. z o.o.

**w a r u n k i z a b u d o w y**

dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego na terenie części dz. nr geod. 75/3, obręb: Żydowo, gmina Czerniejewo.

**I. Rodzaj inwestycji:** zabudowa zagrodowa.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:**

**1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)	linia zabudowy:	nieprzekraczalna – 6 m od granicy dz. nr 113, 73 i 118, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
2)	maksymalna intensywność zabudowy:	do 0,40,
3)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	do 0,40,
4)	minimalna nadziemna intensywność zabudowy:	0,22,
5)	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	do 40,0 %,
6)	szerokość elewacji frontowej:	maks. 25,0 m,
7)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	50,0%,
8)	wysokość zabudowy:	maks. 12,0 m,
9)	geometria dachu:	dwuspadowy o katach nachylenia od 15° do 45°,

**2. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- 1) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z późn. zm.),
- 2) przedmiotowy teren położony jest poza obszarami prawnie chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.).

**3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**

**4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1)	zaopatrzenie w wodę:	nie dotyczy;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejącego przyłącza;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie dotyczy;
4)	odprowadzanie ścieków:	nie dotyczy,
5)	zagospodarowanie wód opadowych:	na własny nieutwardzony teren inwestycji lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
6)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerniejewo;
7)	obsługa komunikacyjna:	zjazdem z drogi gminnej dz. nr ewid. 73;
8)	ilość miejsc parkingowych:	bez zmian.

**5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy;
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją;
- 4) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy;
- 5) wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;
- 6) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;
- 7) inwestor winien podjąć wszelkie, wymagane przepisami prawa, dostępne środki techniczne i technologiczne chroniące przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 8) projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

**III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:** wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

**IV. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
  - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418),
  - b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
  - c) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),
  - d) na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji;
- 2) Inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek uzgadniających;
- 3) wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy usunąć w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
- 4) niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Starostę Gnieźnieńskiego, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1151, z późn. zm.).

**UZASADNIENIE**

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Burmistrza Miasta i Gminy Czarniejewo wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego na terenie części dz. nr geod. 75/3, obręb: Żydowo, gmina Czarniejewo.

Gmina Czarniejewo nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), z następującymi organami:

- a) w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Gnieźnieńskim – postanowieniem z dnia 23 października 2025 r., znak sprawy: SLR.6123.3.105.2025,
- b) Państwowym Powiatowym Inspektoratem Sanitarnym w Gnieźnie – opinią sanitarną z dnia 23 października 2025 r., znak sprawy: ON-NS.9022.7.910.2025,
- c) Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu – postanowieniem z dnia 23 października 2025 r., znak sprawy: Po.WA.5151.14333.2.2025, umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w przedmiotowej sprawie, wnosząc o wykreślenie zapisu dotyczącego ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

Na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z późn. zm.), strony postępowania zawiadomiono na piśmie o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia się co do zebranych dokumentów i materiałów.

Przedmiotem inwestycji jest budowie budynku magazynowego na terenie części dz. nr geod. 75/3, obręb: Żydowo, gmina Czarniejewo w ramach gospodarstwa rolnego. Zgodnie z 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. Inwestor posiada gospodarstwo rolne o powierzchni większej niż z średnia wielkość gospodarstwa rolnego

w gminie Czarniejewo. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie Czarniejewo wynosi 10,7368 ha, a Inwestor ma gospodarstwo o pow. ok. 4600 ha. W związku z powyższym nie ma potrzeby przeprowadzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu określenia 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. Poza tym również ze względu na charakter inwestycji czyli zmiana sposobu użytkowania wiaty na halę magazynową nie wymaga przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy dotyczących parametrów budynku. Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą warunki określone w art. 5 pkt. 5 ustawy. Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy oraz opinii zgodnie z art. 53 ust. 5e. Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji przygotowała: inż. Monika Waligóra

### **POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Czarniejewo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Miasta i Gminy Czarniejewo (art. 127a § 1 k.p.a.). Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 2 k.p.a.). Najważniejszym skutkiem zrzeczenia się odwołania jest prawomocność decyzji, tj. brak możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

W przypadku nie wydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, stronie przysługuje prawo do wystąpienia z żądaniem wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w jej wydaniu. Wniosek wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Czarniejewo do organu wyższego stopnia jakim jest Wojewoda, który wymierza karę pieniężną w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie. Do terminów wydania decyzji nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.



BURMISTRZ

Tadeusz Szymanek

#### Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

#### Otrzymują:

1. Pełnomocnik wnioskodawcy – p. Paweł Borowski  
ul. Tadeusza Kościuszki 41, 62-241 Żydowo
2. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Terenowy w Warszawie  
Pl. Bankowy 2, 00-095 Warszawa
3. Gmina Czarniejewo  
ul. Poznańska 8, 62-250 Czarniejewo
4. aa.

## ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI

przeprowadzona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. Nr 164 poz. 1116, zwanego dalej „rozporządzeniem”).

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej: wniosek o ustalenie warunków zabudowy;

a) wnioskodawca: Gospodarstwo Rolno-Hodowlane Sp. z o.o., ul. T. Kościuszki 41, 62-241 Żydowo, w imieniu której działa na podstawie udzielonego pełnomocnictwa p. Paweł Borowski,

b) nazwa inwestycji: budowa budynku magazynowego,

c) lokalizacja: terenie części dz. nr geod. 75/3 o pow. ok. 0,9500 ha, obręb: Żydowo, gmina Czarniejewo.

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku magazynowego. Zgodnie z 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. Inwestor posiada gospodarstwo rolne o powierzchni większej niż z średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie Czarniejewo. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie Czarniejewo wynosi 10,7368 ha, a Inwestor ma gospodarstwo o pow. 4600 ha. W związku z powyższym nie ma potrzeby przeprowadzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu określenia 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. Poza tym również ze względu na charakter inwestycji czyli zmiana sposobu użytkowania wiaty na halę magazynową nie wymaga przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy dotyczących parametrów budynku.

Przedmiotem analizy było sprawdzenie spełniania wymogów określonych w art. 61 ust 1 pkt 2 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie warunku o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dostęp do drogi publicznej: zapewniony z drogi gminnej dz. nr ewid. 73.

Spełnienie warunku o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza,
- w zakresie zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy,
- w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię cieplną: nie dotyczy;
- w zakresie odprowadzania wód opadowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji lub zgodnie z przepisami odrębnymi.

Spełnienie warunku o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Spełnienie warunku o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi w zakresie ustalenia warunków zabudowy.

Spełnienie warunku o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 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,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Załącznik:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz wynikami analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Analizę sporządziła: inż. Monika Waligóra

Załącznik do decyzji Nr. *RP.1.6730.100.2025.MW*

z dn. *19.11.2025*

podpis.....

BURMISTRZ

*[Signature]*  
Tadeusz Szymanek