

Rogowo, dn. 19.03.2025 r.

Og.6730.217.2024

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) dalej UPZP, 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) dalej KPA, po rozpatrzeniu wniosku: 14B, 87-515 Rogowo, z dnia 17 października 2024 r. (data wpływu do urzędu 17 października 2024 r.)

USTALAM DLA

WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu obejmującego działkę: nr 42/2, obręb geodezyjny Pręczi 0017, gmina Rogowo.

w zakresie: budowy budynku inwentarskiego - chlewni o obsadzie 990 szt. tuczniaka (138,6DJP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz budowy 2 silosów zbożowych i bezodpływowego zbiornika na ścieki odzwierzęce.

Linie rozgraniczające teren objęty niniejszą decyzją wyznaczone zostały w części graficznej stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji. Część graficzna zawiera objaśnienia użytych w niej oznaczeń.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Planowana inwestycja dotyczy budowy budynku inwentarskiego - chlewni o obsadzie 990 szt. tuczniaka (138,6DJP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz budowy 2 silosów zbożowych i bezodpływowego zbiornika na ścieki odzwierzęce.

2.2. Planowana inwestycja przewiduje rusztowy system utrzymania inwentarza.

3. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

3.1. Linia zabudowy – wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji (której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku terenu komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów).

3.2. Gabaryty zabudowy:

a) maksymalna intensywność zabudowy – **0,323**,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **0,323**,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – **nie określa się**,

d) udział powierzchni zabudowy:

– powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – **maks. 1042,80 m²**,

– powierzchnia zabudowy silosu (fundament) - **maks. 18,0 m²** (łącznie dla dwóch silosów **maks. 36,0 m²**),

– udział powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **maks. 33,38%**,

– minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **50,00%**,

e) szerokość elewacji frontowej (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na teren inwestycji, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku) - **maks. 17,00 m**,

f) wysokość zabudowy - **maks. 9,00 m**,

g) geometria dachu (dotyczy głównego dachu budynku inwentarskiego):

- układ połąci dachowych – **dach dwuspadowy**,
- kąt nachylenia połąci dachowych budynku – **25°-45°**,
- kierunek głównej kalenicy dachu (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połąci dachu) – **nie określa się**.

3.3. W ramach planowanej inwestycji zrealizowane zostaną dwa silosy zbożowe o pojemności do 25 ton każdy oraz bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierżące.

3.4. Należy rozwiązać ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia terenu.

3.5. W przypadku realizacji urządzenia wodnego do gromadzenia wód opadowych w ramach planowanej inwestycji może być wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.6. Inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi, w przypadku braku możliwości ich spełnienia wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

4.1. Zgodnie z §2 ust. 1 pkt 51 lit. b) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.) planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję z dnia 2 września 2024 r. znak Og.6220.11.2023.2024.23.BZ ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich; na etapie projektowania, budowy oraz użytkowania należy przestrzegać wszystkich wytycznych zawartych w w/w decyzji środowiskowej.

4.2. Teren inwestycji położony jest poza granicami obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

4.3. Teren inwestycji obejmuje grunty RVI, czyli grunty orne, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

4.4. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

4.5. Zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

4.6. Wnioskodawca zgodnie z informacją wydaną na potrzeby opracowania niniejszej decyzji figuruje także w ewidencji płatników podatku rolnego na rzecz Gminy Rogowo. Powierzchnia gospodarstwa rolnego jest **większa** niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Gminie Rogowo wynosząca 4,8901ha.

4.7. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

4.8. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w granicach terenu inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

4.9. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.

4.10. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- 5.2. W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Kujawsko - Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Rogowo.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 6.1. Zaopatrzenie w wodę – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody o głębokości do 30 m i wydajności w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę, na potrzeby zwykłego korzystania z wód.
- 6.2. Zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków - na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.
- 6.4. Odprowadzenie ścieków odzwierzęcych - do bezodpływowego zbiornika na ścieki odzwierzęce.
- 6.5. Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na terenie inwestycji (należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, o ile będzie wymagane).
- 6.6. Zasilanie w energię elektryczną – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci.
- 6.7. Zasilanie w energię cieplną – nie dotyczy.
- 6.8. Środki łączności – nie dotyczy.
- 6.9. Gospodarka odpadami – wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy.
- 6.10. Dostęp do drogi publicznej – teren inwestycji posiada dostępność do drogi publicznej, drogi gminnej 120528C poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 40).
- 6.11. Zapewnienie miejsc parkingowych (w formie terenowej, w garażu) – nie dotyczy.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie określenia warunków ochrony.

- 7.1. Dostęp do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej – wnioskowana inwestycja nie może pozbawić działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
- 7.2. Dostęp do światła dziennego – wnioskowana inwestycja nie może pozbawiać dostępu do światła dziennego pomieszczeniom w budynkach zlokalizowanych na sąsiednich działkach.
- 7.3. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
- 7.4. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
- 7.5. Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie określonym w pkt 7.3 i 7.4, ewentualne uciążliwości powinny zamknąć się w granicy terenu inwestycji, na którym będzie ona realizowana.
- 7.6. Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych

POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 UPZP:
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości,
 - b) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - c) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - d) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
 - e) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie,
 - f) w przypadku decyzji wydanej dla zabudowy, o której mowa w art. 61 ust. 4, może ona zostać przeniesiona na rzecz innej osoby z zastrzeżeniem, że zabudowa ta będzie wchodziła w skład gospodarstwa rolnego tej osoby oraz powierzchnia tego gospodarstwa rolnego przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.
2. Zgodnie z art. 65 UPZP Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - a) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
3. Zgodnie odpowiednio z art. 51 i 64 UPZP, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu 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. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
4. Decyzja o ustalenie warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do rozpoczęcia robót budowlanych.
5. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.), w których zostały ustalone roboty budowlane, wymagające jedynie dokonania odpowiedniego zgłoszenia.
6. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
7. W celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, należy złożyć odpowiedni wniosek do Starostwa Powiatowego w Rypinie. Do wniosku należy załączyć niniejszą decyzję, odpowiednie dokumenty wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami jeżeli są one wymagane przepisami szczególnymi oraz oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
8. Wszelkie rozstrzygnięcia związane ze spełnieniem warunków w celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, rozstrzygane

będą w odrębnym postępowaniu administracyjnym, przez właściwy wydział Starostwa Powiatowego w Rypinie.

9. Zgodnie z art. 127, art. 127a, art. 129 i art. 130 KPA jeżeli wszystkie strony postępowania zrzekną się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku za pośrednictwem Wójta Gminy Rogowo w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Z up. Wójta

mgr Agnieszka Wójcikiewicz
Kierownik Biura Samorządowego
Kolegium Odwoławczego

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – graficzna część decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy, część tekstowa.

Otrzymują:

- 1) Jakub Czajkowski
- 2) Strony postępowania – poprzez publiczne obwieszczenia (art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego), zgodnie z wykazem stron postępowania zamieszczonych w aktach sprawy.
- 3) aa.

WYNIKI ANALIZY UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Wyniki analizy sporządzono na podstawie:

- art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) - dalej UPZP, 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),
- rozporządzenie 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),
- 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).

1. Analiza dotyczy wniosku:
2. Teren inwestycji obejmuje działkę nr 42/2, obręb geodezyjny Pręczi 0017, gmina Rogowo.
3. Planowana inwestycja dotyczy budowy budynku inwentarskiego - chlewni o obsadzie 990 szt. tucznika (138,6DJP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz budowy 2 silosów zbożowych i bezodpływowego zbiornika na ścieki odzwierzęce.
4. 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 -*
 - a) **wyznaczenie obszaru analizowanego:**
 - na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powyższego przepisu nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie (informacja zawarta w ppkt. 4),
 - na skutek powyższego uzasadnienia nie ma podstawy do wyznaczenia „obszaru analizowanego”, do niniejszej decyzji nie załączono, więc części graficznej do analizy,
 - b) **kontynuowanie funkcji** - nie wystąpiła potrzeba przeprowadzenia analizy dla planowanej inwestycji.
 - 2) *Teren ma dostęp do drogi publicznej:* teren inwestycji posiada dostępność do drogi publicznej, drogi gminnej 120528C poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 40).
 - 3) *Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:*
 - a) w pobliżu terenu inwestycji przebiega:
 - sieć wodociągowa,
 - sieć elektroenergetyczna,
 - b) w przypadku ujawnienia w terenie innych sieci infrastruktury, nieoznaczonych na mapie, należy rozwiązać ewentualne kolizje, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) *Teren inwestycji 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;

- a) wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4) – teren inwestycji obejmuje grunty: RVI, czyli grunty orne, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów,
 - b) przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
 - c) zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - d) wnioskodawca zgodnie z informacją wydaną na potrzeby opracowania niniejszej decyzji figuruje także w ewidencji płatników podatku rolnego na rzecz Gminy Rogowo. Powierzchnia gospodarstwa rolnego jest **większa** niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Gminie Rogowo wynosząca 4,8901ha,
- 5) *Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):*
- a) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję z dnia 2 września 2024 r. znak Og.6220.11.2023.2024.23.BZ ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich; na etapie projektowania, budowy oraz użytkowania należy przestrzegać wszystkich wytycznych zawartych w w/w decyzji środowiskowej,
 - b) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody - teren inwestycji położony jest poza granicami obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
 - c) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury - teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej,
 - d) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – w przypadku urządzenia wodnego do gromadzenia wód opadowych w ramach planowanej inwestycji może być wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) warunki wynikające z innych przepisów – planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.
- 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. 1199), 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.
5. Informacja dotycząca map, które stanowią - załącznik nr 1 do niniejszej decyzji: załącznik nr 1 został opracowany na podstawie kopii (skanu) mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rypinie, załączonej do złożonego wniosku obejmujący teren, którego wniosek dotyczy wraz z naniesionymi niezbędnymi oznaczeniami – mapa w wersji papierowej (oryginał), z której wykonano skan stanowi materiał dowodowy w niniejszej sprawie.

6. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2):
 - a) teren inwestycji stanowi własność wnioskodawcy,
 - b) teren inwestycji (o powierzchni 0,3232 ha) obejmuje grunty: RVI, czyli grunty orne,
 - c) teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – teren inwestycji jest niezabudowany i niezagospodarowany.
8. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym - zgodnie z pkt 4 ppt. 1) lit. a) analizy – planowana inwestycja nie wymaga wyznaczenia obszaru analizowanego dla terenu objętego inwestycją oraz przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wnioski końcowe

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie, o UPZP. Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.
2. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a UPZP. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 oraz ust. 4 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
3. Analizę sporządził mgr Artur Składanek, posiadający kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 UPZP.

Z up. Wójta

mgr Artur Składanek
Kierownik Wydziału Gospodarczego,
Pacjenta i Promocji