

- 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) - **min . 15,00 m do maks. 17,00 m**,
- f) wysokość zabudowy - **min. 6,00 m do maks. 9,00 m**,
- g) geometria dachu (dotyczy głównego dachu budynku inwentarskiego):
 - układ połaci dachowych – **dach dwuspadowy**,
 - kąt nachylenia połaci dachowych budynku – **min. 5° do maks. 30°**,
 - kierunek głównej kalenicy dachu (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu) – **prostopadle względem nieprzekraczalnej linii zabudowy**.

3.3. W ramach planowanej inwestycji zrealizowane zostaną dwa silosy zbożowe o pojemności do 25 ton każdy i wysokości od min. 6,00 m do maks. 12,0 m, oraz bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierzęce.

~~3.4.~~ 3.4. W ramach planowanej inwestycji zrealizowana zostanie studnia do poboru wody, dla której należy dokonać zgłoszenia wodnoprawne lub uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

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

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

3.7. 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, gdyż dotyczy zabudowy zagrodowej.

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 – z własnego ujęcia wody zgodnie z decyzją z dnia 2 września 2024 r. znak Og.6220.11.2023.2024.23.BZ ustalającą środowiskowe uwarunkowania.

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 ciepłą – 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 osuwaniem się mas ziemnych** - przedmiot i zakres inwestycji nie wymaga dokonania rozstrzygnięć w tym zakresie.

UZASADNIENIE

1. W dniu 17 października 2024 r. wpłynął wniosek: [REDAKTOWANE], o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji dotyczącej 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, na działce nr 42/2, obręb geodezyjny Pręczi 0017, gmina Rogowo.
2. Decyzją z dnia 19 marca 2025 r. znak: Og.6730.217.2024 Wójt Gminy Rogowo ustalił warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.
3. W ustawowo zachowanym terminie za pośrednictwem Wójta Gminy Rogowo na ww. decyzję do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku wpłynęło odwołanie Pani Barbary Umińskiej, Pana Jana Umińskiego, Pani Doroty Stępień, Pana Andrzeja Umińskiego oraz Pana Mirosława Ślizień.
4. Decyzją z dnia 2 września 2025 r. nr KO.411.645-649.2025 Samorządowe Kolegium odwoławcze we Włocławku uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.
5. Pismem z dnia 17 września 2025 r. Wójt Gminy Rogowo wezwała wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.
6. Wnioskodawca w dniu 30 września 2025 r. uzupełnił wniosek dla przedmiotowej inwestycji.
7. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, dla którego gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 UPZP.
8. Decyzja niniejsza określa przedmiot i zakres inwestycji zgodnie z informacjami podanymi we wniosku.
9. Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo, uchwalonego uchwałą Nr XX/1/2001 Rady Gminy Rogowo z dnia 15 marca 2001 roku zmienione uchwałą Nr IX/33/11 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 września 2011 r. oraz uchwałą Nr XVIII/108/2020 Rady Gminy Rogowo z dnia 30 lipca 2020 r., Wójt Gminy stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 oraz ust. 4 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
11. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla ww. inwestycji zostały uzgodnione z:
 - a) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Toruniu, ul. Popiełuszki 3, 87-100 Toruń – w związku z niezajęciem stanowiska w zakresie melioracji wodnych w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (t.j. 24.10.2025 r. – data potwierdzenia odbioru) – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.
 - b) Starostą Powiatu Rypińskiego, ul. Warszawska 38, 87-500 Rypin – w związku z niezajęciem stanowiska w zakresie ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (t.j. 21.10.2025 r. – data potwierdzenia odbioru) – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.

- c) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rypinie, ul. Warszawska 38a, 87-500 Rypin - w związku z niezajęciem stanowiska w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (t.j. 22.10.2025 r. – data potwierdzenia odbioru) – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.
12. Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w pozostałych punktach art. 53 ust. 4, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.
 13. Zgodnie z wymogiem art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ust. 3 UPZP sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 UPZP. Niniejszy projekt decyzji sporządził mgr Artur Składanek, który posiada takie kwalifikacje.
Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

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 2025 r., poz. 418), 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 Banderowicz
Kierownik Ref. Gospodarczego,
Rozwoju i Promocji

Załączniki:

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

Otrzymują:

- 1) Jakub Czajkowski
- 2) Zofia Borkowska
- 3) Wiesław Ciborski
- 4) Adam Ciborski
- 5) Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe
- 6) Urząd Gminy Rypin
- 7) Karol Paweł Gujski
- 8) Paweł Tomasz Radomski
- 9) Paweł Jacek Kaźmierowski
- 10) Janusz Goldberg
- 11) Jan Zdanowski
- 12) Mariusz Belczyński
- 13) Elżbieta Krystyna Belczyńska
- 14) Mirosław Jarosław Komorowski

- 15) Edyta Janina Komorowska
- 16) Daniel Waliszewski
- 17) Kazimierz Józef Mroziński
- 18) Andrzej Umiński
- 19) Barbara Umińska
- 20) Wojciech Umiński
- 21) Dorota Stępień
- 22) Jan Umiński
- 23) Mirosława Ślizień
- 24) Urząd Gminy w Rogowie
- 25) Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
- 26) Anna Niezgoda
- 27) aa.

- 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, gdyż dotyczy zabudowy zagrodowej,
 - 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) wrińioskodawca 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 2-6 zostały spełnione oraz ust. 4, 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 Agnieszka Dąderowicz
Kierownik Wydziału Gospodarczego,
Rozwoju i Promocji

