

DECYZJA

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1, pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 54 art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2023 r., 775 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Ryńsk, ul. Mickiewicza 21, 87 – 200 Wąbrzeźno, reprezentowanej przez Pełnomocnika, Pana Benedykta Reder,

USTALAM

DLA

Gminy Ryńsk, ul. Mickiewicza 21, 87 – 200 Wąbrzeźno
reprezentowanej przez pełnomocnika
Pana Benedykta Reder

Lokalizację inwestycji celu publicznego

dla inwestycji polegającej na: budowie budynku świetlicy wraz z altaną ogrodową i zagospodarowaniem terenu w ramach inwestycji pn. "Budowa świetlicy w Małych Radowiskach" na części działek nr: 150/4 i 150/9 obręb Małe Radowiska, gm. Ryńsk.

Rodzaj inwestycji – samorządowa instytucja kultury,

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r., poz. 682 z późn.zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm,
- 2) projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- „budowa budynku świetlicy”:
 - powierzchnia zabudowy budynku – do 380,0m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku – do 24,0m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki – wysokość budynku do gzymsu, attyki lub okapu – do 8,0m,
 - wysokość budynku od średniego poziomu terenu przed głównym jego wejściem do głównej kalenicy jego dachu – do 9,0m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych budynku – do 2,
 - ilość kondygnacji podziemnych budynku – brak,
 - poddasze nieużytkowe,
 - kierunek głównej kalenicy dachu budynku do frontu działki – równoległy lub prostopadły,
 - geometria dachu obiektu objętego inwestycją (dotyczy głównego dachu, z wyjątkiem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, tarasów, ogrodów zimowych, garaży stanowiących jedną bryłę z budynkiem) – płaski, dwu-, cztero- lub wielospadowy o kącie spadku połaci dachowych – do 45°,
 - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- „budowa altany ogrodowej”:
 - powierzchnia obiektu – do 48,0m²,
 - długość obiektu – do 8,0m,
 - szerokość obiektu – do 6,0m,
 - wysokość obiektu – do 6,0m,
- architekturę projektowanej inwestycji dostosować do architektury lokalnej zabudowy,

- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją minimum – 40,0%,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – do 10,5%,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 poz. 1225 z późn.zm.),
- inwestycja nie będzie realizowana na gruntach III klasy bonitacyjnej – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi - planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 z późn.zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.). Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami ochrony przyrody.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - Planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn.zm.). W obrębie części dz. nr 150/4 i 150/9 w miejscowości Małe Radowiska, na których planowana jest inwestycja znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne (Małe Radowiska, stanowisko 108, AZP 36-47/151), które ujęte jest w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym prowadzący roboty budowlane na terenie zabytku archeologicznego zobowiązany jest do wystąpienia do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o decyzję określającą rodzaj i zakres niezbędnych badań archeologicznych zabezpieczających ten zabytek przed zniszczeniem w trakcie procesu budowlanego. Ponadto wszelkie prace w nim realizowane wymagają przed ich podjęciem – zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 z późn.zm.) uzyskania pozwolenia Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W myśl art. 32 Prawa budowlanego (Dz.U. z 2023 r., poz. 682 z późn.zm.) pozwolenie to stanowi również niezbędny załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę. Zgodnie z art. 36a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 z późn.zm.) występujący z wnioskiem o pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru jest obowiązany zapewnić kierowanie tymi robotami oraz wykonywanie nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania o których mowa w art. 37c w/w ustawy.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej lub projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej,
- sposób odprowadzania ścieków – szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe jako rozwiązanie tymczasowe do czasu, gdy zaistnieje możliwość przyłączenia budynku do sieci kanalizacji sanitarnej, lub oczyszczalnia ścieków,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – kocioł na paliwo stałe ciekłe lub gazowe, bądź pompa ciepła, dopuszcza się ogrzewanie elektryczne oraz ogrzewanie za pomocą i przy użyciu systemów i urządzeń odnawialnych źródeł energii,
- dostęp do gazu – nie dotyczy,
- gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- dostęp do drogi publicznej – poprzez zjazd z drogi publicznej – powiatowej (P1724C) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.
- wymagana ilość miejsc postojowych – 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
- przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn.zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków

miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

- b) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
 - należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- c) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - należy spełnić wymagania określone w § 13 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), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- d) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54) poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112);
 - planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54);
 - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2023 r., poz. 819).
- e) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
 - planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2021 r. poz. 845);
 - planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r., poz. 1478 z późn.zm.);
 - planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r., poz. 1395).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

- a) Teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2023 r., poz. 633 z późn.zm.) i tym samym i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych;
- b) Teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r., poz. 1478 z późn.zm.).

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

- nie występują.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- projekt decyzji wysłano do uzgodnienia w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Wąbrzeskim, który odebrał pismo dn. 25 stycznia 2024 r., ale do dnia sporządzenia decyzji nie zajął stanowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.) niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- projekt decyzji wysłano do uzgodnienia w sprawie melioracji wodnych z Zarządem Zlewni w Toruniu, który odebrał pismo dn. 25 stycznia 2024 r., ale do dnia sporządzenia decyzji nie zajął stanowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.) niezajęcie

- stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- projekt decyzji wysłano do uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, który odebrał pismo dn. 25 stycznia 2024 r., ale do dnia sporządzenia decyzji nie zajął stanowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.) niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
 - projekt decyzji uzgodniono z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych (postanowienie znak: ZS.224.2.58.2024, z dnia 31 stycznia 2024 r.) „Na terenie objętym projektem decyzji nie znajdują się grunty leśne chronione w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jak i przedmiotowa działka nie graniczy z lasem. Ponieważ projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie dotyczy gruntów leśnych, stąd dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych nie jest organem właściwym do prowadzenia postępowania w zakresie uzgodnienia tej decyzji. Z tych powodów postępowanie w sprawie należy uznać za bezprzedmiotowe”.
 - projekt decyzji wysłano do uzgodnienia z Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o., który odebrał pismo dn. 25 stycznia 2024 r., ale do dnia sporządzenia decyzji nie zajął stanowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.) niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
 - projekt decyzji uzgodniono z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków (postanowienie znak: WUOZ.T.ZAR.5151.17.2024.WS, z dnia 5 lutego 2024 r.). „W treści uzgadnianej decyzji znalazły się zapisy dotyczące uwarunkowań związanych z odpowiednim zapewnieniem ochrony zabytków, czym wyczerpano przesłanki zawarte art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 19 ust. 1a pkt 2, art. 22 ust. 5 pkt 2 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

10. Linia rozgraniczająca teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 – załącznik nr 1 i 2 - stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 8 stycznia 2024 r. (wpływ do tut. urzędu: 19 stycznia 2024 r.) Gmina Ryńsk reprezentowana przez pełnomocnika, Pana Benedykta Radera wystąpiła do Wójta Gminy Ryńsk z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na: Budowie budynku świetlicy wraz z altaną ogrodową i zagospodarowaniem terenu w ramach inwestycji pn. "Budowa świetlicy w Małych Radowiskach" na części dz. nr: 150/4 i 150/9 obręb Małe Radowiska, gm. Ryńsk

Sąsiedztwo działek objętych wnioskiem znajdują się w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz siedliskowej. Tereny sąsiadujące z działką objętą wnioskiem pozostają nadal w użytkowaniu rolniczym oraz mieszkaniowym, a ich oddziaływanie na teren wnioskowany pozostanie na dotychczasowym poziomie. Działki objęte wnioskiem stanowią drogi oraz grunt rolny.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i wymaga ustalenia, w drodze decyzji, lokalizacji inwestycji celu publicznego. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Ryńsk, pismem z dnia 19 stycznia 2024 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 Planowanie i Zagospodarowanie Przestrzenne powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne – mgr Arkadiusz Zaleski, posiadający kwalifikacje w związku z art. 5 pkt 4 w/w ustawy.

W dniu 25 stycznia 2024 r. organ otrzymał projekt decyzji.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryńsk uchwalone uchwałą nr XLVI/394/2022 Rady Gminy Ryńsk z dnia 25 sierpnia 2022 r., Wójt Gminy Ryńsk stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust.4 pkt. 1-5a, 7, 9-15 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu, do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustalono, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawach dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, art. 61 ust. 1 pkt 4 w/w ustawy stosuje się odpowiednio. Zatem tut. organ przeanalizował czy teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub czy jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Wójt Gminy Ryńsk w dniu 25 stycznia 2024 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Starosty Wąbrzeskiego,
- 2) Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- 3) Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej w Wąbrzeźnie,
- 4) Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych w Toruniu,
- 5) Kujawsko – Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 6) Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o.
- 7) Zarząd Dróg Powiatowych.

oraz w dniu 1 lutego 2024 r. wystąpił o ponowne uzgodnienie do:

Kujawsko – Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, dnia 9 lutego 2024 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 3 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień, Wójt dnia 29 lutego 2024 r. wydał decyzję ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa 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.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za pośrednictwem Wójta Gminy Ryńsk w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich

stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

- Nr 1 - Część graficzna - mapa
- Nr 2 - Wyniki analizy-
część tekstowa i graficzna

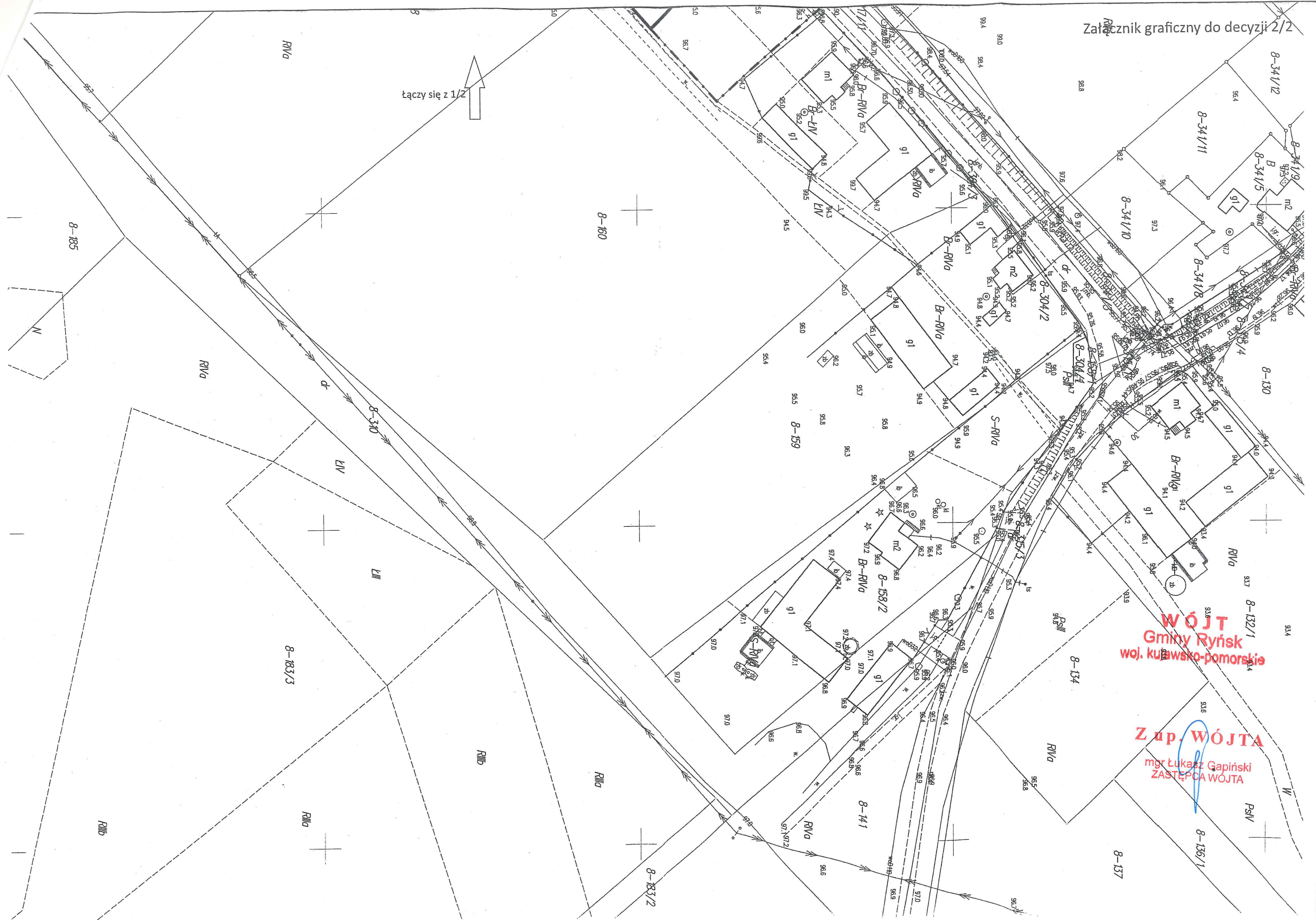


Z up. WÓJTA

mgr Łukasz Gapiński
ZASTĘPCA WÓJTA

Strony postępowania:

- 1. Benedykt Reder -pełnomocnik
- 2. a/a



WÓJT
Gminy Ryńsk
woj. kujawsko-pomorskie

Z up. WÓJTA
mgr Łukasz Gapiński
ZASTĘPCA WÓJTA

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn.zm.), dotycząca inwestycji polegającej na: Budowie budynku świetlicy wraz z altaną ogrodową i zagospodarowaniem terenu w ramach inwestycji pn. "Budowa świetlicy w Małych Radowiskach" na dz. nr: 150/4 i 150/9 obręb Małe Radowiska, gm. Ryńsk

1. Przedmiot analizy

Analizą objęty jest obszar zlokalizowany wokół terenu objętego wnioskiem, położony w obrębie ewidencyjnym Małe Radowiska, Gmina Ryńsk. Stanowi on teren skupionej zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej (budynek mieszkalny oraz budynki związane z prowadzeniem produkcji rolniczej)

2. Stan faktyczny i prawny

Teren objęty wnioskiem położony jest obrębie ewidencyjnym Małe Radowiska, Gm. Ryńsk. Na wnioskowany teren składa się działka o nr ewidencji geodezyjnej 150/4 powierzchni 0,0680 ha, stanowiąca klasy gruntu: Br-RIVa. Oraz działka o nr ewidencji geodezyjnej 150/9 powierzchni 0,3682 ha, stanowiąca klasy gruntu: RIVa, ŁIV i PSIII. Obsługę komunikacyjną wnioskowanego terenu stanowi droga publiczna powiatowa. Przedmiotowy teren jest częściowo zabudowany.

3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych

Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren wnioskowany stanowi działkę rolną. Teren nie jest położony w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, ani też w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie: kopalin, gruntów rolnych i leśnych, zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią; a także terenów zamkniętych i stref ochronnych. Teren jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie zabytków i środowiska.

4. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu

4.1. Analizą objęto obszar wyznaczony, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.), dla terenu inwestycji położonej na działce nr 150/4 i 150/9 obręb ewidencyjny Małe Radowiska, położonych w gminie Ryńsk.

W celu ustalenia wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. Organ na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.977 ze zm.) wyznaczył obszar analizowany wokół terenu działki nr 150/4 i 150/9 objętych wnioskiem inwestora. Szerokość frontu wnioskowanego terenu wynosi ok. 60m, a więc przyjęta zgodnie z w/w przepisami szerokość obszaru analizowanego wynosić powinna co najmniej 3 x 60m, lecz nie mniej niż 50,0 m. Analizę przeprowadzono na mapie w skali 1:1000 dostarczonej przez wnioskodawcę, w zakresie odległości możliwych do wyznaczenia analizowanego obszaru.

4.2. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 1:

Działki sąsiednie dla terenu wnioskowanego zabudowane są budynkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i innej niemieszkalnej co pozwala na stwierdzenie zachowania wymogu kontynuacji funkcji projektowanej inwestycji względem zabudowy istniejącej:

- obowiązującej linii zabudowy:

ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na zał. graficznym,

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:

ze względu na zróżnicowaną powierzchnię zabudowy w obszarze analizowanym, brak jest możliwości ustalenia precyzyjnej średniej powierzchni zabudowy działki, która stanowiłaby dokładne odzwierciedlenie jednakowych i powtarzalnych powierzchni zabudowy działek w terenie analizowanym, z godnie z tym wyznaczono łączną powierzchnię zabudowy dla planowanej inwestycji na poziomie do 428m², co nie narusza istniejącego ładu przestrzennego w terenie analizowanym oraz pozwala na realizację wnioskowanej inwestycji,

- szerokość elewacji frontowej:

do 24 m dla projektowanego budynku,

- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej:

na obszarze analizowanym wysokości budynków są zróżnicowane; zgodnie z istniejącymi budynkami na obszarze analizowanym, dla wnioskowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 8m dla projektowanego budynku,

kąt nachylenia dachu:

do 45°,

wysokości głównej kalenicy:

do 9,0m dla projektowanego budynku,

układ połaci dachowych oraz kierunek głównej kalenicy

dach płaski, dwu-, cztero- lub wielospadowy,

układ połaci dachowej – prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu działki.

Wnioski: Cechą charakterystyczną tego obszaru jest rozproszona zabudowa stanowiąca głównie budynki mieszkaniowe jednorodzinne. Wnioskowana zabudowa nie koliduje z istniejącym przeznaczeniem terenu i stanowi kontynuację istniejących funkcji terenu analizowanego.

Dla wnioskowanej inwestycji warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 należy uznać **za spełniony**.

4.3. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 2:

Obsługa komunikacyjna wnioskowanego terenu dobywa się pośrednio z drogi powiatowej

Dla wnioskowanej inwestycji warunek dostępu do drogi publicznej należy uznać **za spełniony**.

4.4. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 3:

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej lub projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej,
- sposób odprowadzania ścieków – szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe jako rozwiązanie tymczasowe do czasu, gdy zaistnieje możliwość przyłączenia budynku do sieci kanalizacji sanitarnej; lub oczyszczalnia ścieków,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – kocioł na paliwo stałe ciekłe lub gazowe, bądź pompa ciepła, dopuszcza się ogrzewanie elektryczne oraz ogrzewanie za pomocą i przy użyciu systemów i urządzeń odnawialnych źródeł energii,
- dostęp do gazu – nie dotyczy,
- gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- dostęp do drogi publicznej – poprzez zjazd z drogi publicznej - powiatowej,

Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.

4.5. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 4:

Działka o nr 150/4 stanowi użytek rolny: Br-RIVa zaś działka o nr 150/9 stanowi użytki rolne RIVa, ŁIV i PSIII, Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach III klasy bonitacyjnej.

4.6. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 5:

Realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych.

Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.

4.7. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 6:

Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2023 r. poz. 1680 z późn.zm.), 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.

W związku z tym, że **są spełnione łącznie** wszystkie warunki i wymagania kształtowania zabudowy określone w art. 61 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Załączniki:

Załącznik graficzny do analizy

Z up. WÓJTA

mgr Łukasz Gapiński
ZASTĘPCA WÓJTA

Z up. STAROSTY
 p. Kierownika Wydziału w Osiatce
 Dokumentacja Geologiczna
 Baldan Meluszcwski

~~Bogdan Matyszewski~~

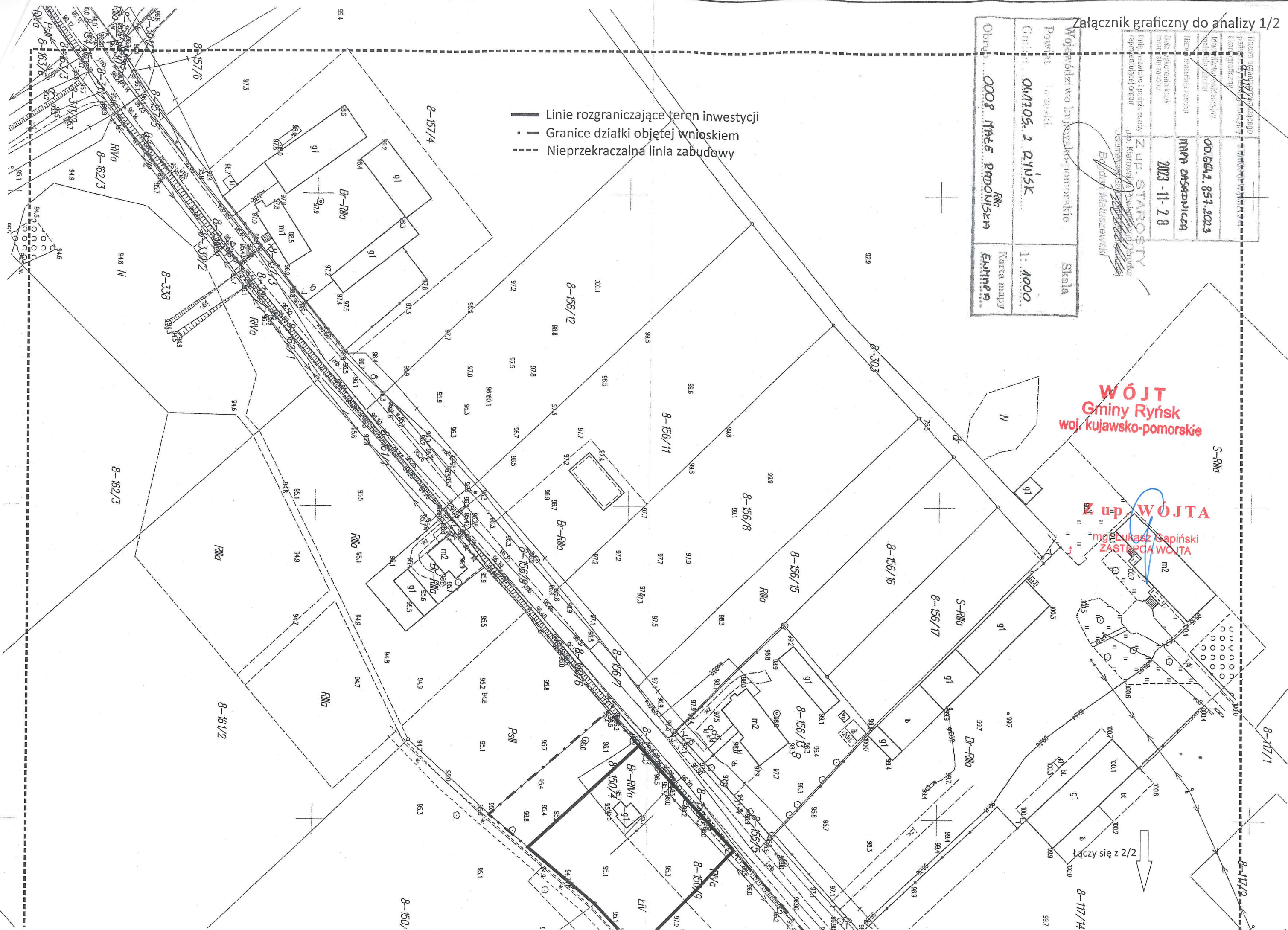
WÓJT
Gminy Ryńsk
woj. kujawsko-pomorskie

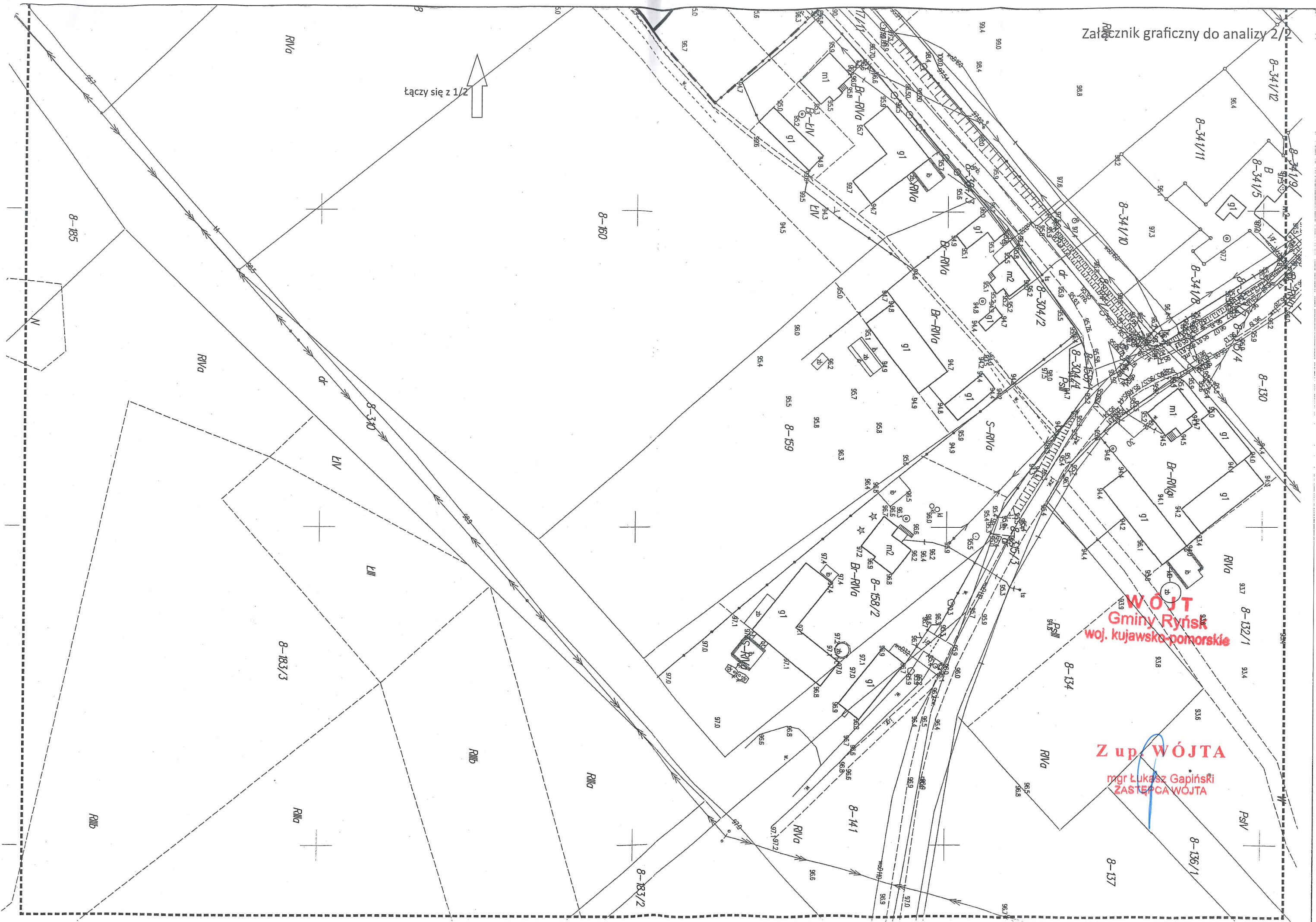
WÓJTA
mgr **Lukasz Gapiński**
ZASTĘPCA WÓJTY

Łączy się z 2/2

Województwo kujawsko-pomorskie	Skala
Powiat byzowski	1 : 1000
Gmina Olszyna	
0008 MATE PRADONISZYN ^{Rdla}	Karta mapy
Obwód	EMMPA

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
 - - - Granice działki objętej wnioskiem
 - - - Nieprzekraczalna linia zabudowy





WÓJT
Gminy Ryńsk
woj. kujawsko-pomorskie

Z up. WÓJTA
mgr Łukasz Gapiński
ZASTĘPCA WÓJTA