

Wąbrzeźno, dnia 10 kwietnia 2025 r.

Pan
Łukasz Łuszczak
zam. Jarantowice 5
87-200 Wąbrzeźno

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61, ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572) oraz § 11 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. poz. 1116) po rozpatrzeniu wniosku Pana Łukasza Łuszczak,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego do chowu trzody chlewnej z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie zagrodowej, na części dz. nr: 277/1 obręb ewidencyjny Jarantowice, Gm. Ryńsk.

Funkcja i rodzaj inwestycji – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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 2025 r., poz. 418) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
2. Projekt budowlany (jeśli dotyczy) winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.
3. 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 (Dz.U. z 2022 poz. 1225 z późn. zm.).

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

- „budowa budynku inwentarskiego do chowu trzody chlewnej”:
 - powierzchnia zabudowy budynku – do 1848,0m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku – do 77,0m,
 - wysokość budynku – do 9,0m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynku – 1,
 - łączna suma powierzchni kondygnacji nadziemnych – do 1840,0m²,
 - liczba kondygnacji podziemnych budynku – brak,
 - łączna suma powierzchni kondygnacji podziemnych – brak,
 - kierunek głównej kalenicy dachu każdego budynku do frontu działki – równoległy (do granicy z dz. nr 277/2 obręb ewidencyjny Jarantowice),
 - geometria dachu obiektu objętego inwestycją (dotyczy głównego dachu, z wyjątkiem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrolapów, tarasów, ogrodów zimowych, garaży stanowiących jedną bryłę z budynkiem) dwuspadowy o kącie spadku połaci dachowych – 10° – 45°,
 - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - obsada zwierzęca w budynku – do 61,04 DJP,
 - obsada zwierzęca w gospodarstwie po realizacji inwestycji – do 343,2 DJP,
- „budowa silosów”
 - objętość obiektu – do 27,0t,
 - długość obiektu – do 5,0m,
 - szerokość obiektu – do 5,0m,
 - wysokość obiektu – do 8,0m. n.p.t.

- budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- liczba obiektów – do 9.
- „budowa zbiorników na gnojowicę”
 - objętość obiektu – do 24,0m³,
 - długość obiektu – do 8,0m,
 - szerokość obiektu – do 8,0m,
 - wysokość obiektu – do 5,0m. n.p.t.
 - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - liczba obiektów – do 2.
- „budowa zbiornika na ścieki socjalno – bytowe”
 - objętość obiektu – do 5,0m³,
 - długość obiektu – do 3,0m,
 - szerokość obiektu – do 3,0m,
 - wysokość obiektu – do 4,0m. n.p.t.
 - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- architekturę projektowanej inwestycji dostosować do architektury lokalnej zabudowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- intensywność zabudowy – 0,015 – 0,110,
- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – min 85,0%,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – 2,4 – 5,0%,
- inwestycja musi być realizowana zgodnie z wydaną przez Wójta Gminy Ryńsk decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25.10.2023 r., znak: WOŚ.6220.20.22.2023.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi - planowana inwestycja 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) i 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.). Inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Ryńsk, o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 25.10.2023 r., znak: WOŚ.6220.20.22.2023. Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem objętym formami ochrony przyrody.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - planowana inwestycja nie 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 2024 r., poz. 1292). W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Ryńsk.

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

- a) zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,
- b) sposób odprowadzania ścieków – bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
- c) utylizacja ścieków pozostałych – bezodpływowy zbiornik na ścieki odwierające,
- d) projektowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać na własny nieutwardzony teren inwestycji, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- f) dostęp do gazu – nie dotyczy,
- g) zaopatrzenie w energię cieplną – indywidualne źródło ciepła,
- h) gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- j) dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej (dz. nr 277/2, 107/1 obręb ewidencyjny Jarantowice), za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- k) wymagana ilość miejsc parkingowych – 1 miejsce postojowe / całe zamierzenie inwestycyjne.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) 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 2024 r., poz. 1061 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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.);
 - 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 2024 r., poz. 1087 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 2024 r., poz. 1290 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 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.).

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

- nie występują.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- projekt decyzji wysłano do uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, który odebrał pismo dn. 11 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1130 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 sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Wąbrzeskim, który odebrał pismo dn. 11 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1130 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 w sprawie melioracji wodnych z Zarządem Zlewni w Toruniu (postanowienie znak: GT.ZPU.521.520.2025.OZ z dnia 20 lutego 2025 r.) *„Po zapoznaniu się z wnioskiem oraz załączonymi dokumentami stwierdzono, iż zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na terenie objętym planowaną inwestycją nie występują urządzenia melioracji wodnych, Jednakże, wskazać należy, iż na przedmiotowej działce mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia melioracji wodnych, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas robót ziemnych, należy przywrócić do stanu pierwotnego”,*
- projekt decyzji uzgodniono z Centralnym Portem Komunikacyjny Sp. z o.o., który odebrał pismo dn. 6 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1130 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 Zarządem Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy. (postanowienie znak: 412.509.22.2025. z dnia 19 lutego 2025 r.) *„Postanawiam uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego do chowu trzody chlewnej z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie zagrodowej, na terenie części działki o nr ewidencyjnym 277/1, położonej w m. Jarantowice, gm. Ryńsk, przy drodze wojewódzkiej nr 534 Grudziądz-Wąbrzeźno-Golub-Dobrzyń-Rypin (dz. nr 107/1, 277/2), przy zachowaniu następujących warunków: 1. Obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej co najmniej 20,0 m poza terenem zabudowy zgodnie z art. 43 ust. 1,(lp. 3lit b) tabeli ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. 2. Obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją budowy budynku inwentarskiego do chowu trzody chlewnej z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie zagrodowej, powinna przebiegać na dotychczasowych warunkach zarządcy drogi tj. istniejącym zjazdem zwykłym z drogi wojewódzkiej nr 534 (dz. nr 107/1, 277/2). 3. Miejsca parkingowe i postojowe na terenie działki nr 277/1 (inwestora) powinny być zapewnione w ilości zgodnej z potrzebami planowanej inwestycji.”*

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

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

UZASADNIENIE

W dniu 18 grudnia 2024 r. (wpływ do tut. urzędu: 18 grudnia 2024 r.) Pan Łukasz Łuszczak wystąpił do Wójty Gminy Ryńsk z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego do chowu trzody chlewnej z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie zagrodowej, na części dz. nr: 277/1 obręb ewidencyjny Jarantowice, Gm. Ryńsk.

Teren oraz sąsiedztwo działki objętej wnioskiem znajdują się w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Tereny sąsiadujące z działką objętą wnioskiem pozostają nadal w dotychczasowym użytkowaniu, a ich wzajemne oddziaływanie na teren wnioskowany pozostanie na dotychczasowym poziomie.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Ryńsk, pismem z dnia 3 stycznia 2025 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 29 stycznia 2025 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. 1,3 -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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Badanie struktury gruntu w zakresie nośności gruntu i poziomu wód gruntowych na działce wnioskowanej nie jest przedmiotem niniejszego postępowania. Analiza warunków geotechnicznych posadowienia obiektu występujących w terenie objętym niniejszą decyzją należy do odpowiedzialności Inwestora, a dostosowanie posadowienia obiektu budowlanego do warunków geotechnicznych odbywa się na etapie wykonania projektu budowlanego oraz realizacji inwestycji.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień Wójt stwierdził, iż przedmiotowa inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- na terenie objętym analizą dostępnym z tej samej drogi publicznej, co działka objęta wnioskiem znajdują się działki zabudowane 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,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren wnioskowany nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - o 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 z późn.zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - o strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - o strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wójt Gminy Ryńsk w dniu 29 stycznia 2025 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Starosty Wąbrzeskiego,
- 2) Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- 3) Powiatowej Stacji Sanitarnej – Epidemiologicznej w Wąbrzeźnie,
- 4) Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o.,
- 5) Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy.

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 27 lutego 2025 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 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 10 kwietnia 2025 r. wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy 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.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, 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 w skali 1:1000

Nr 2 Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu:

- a. Część tekstowa
- b. Część graficzna

Strony postępowania:

1. Łukasz Łuszczak
2. Justyna Łuszczak
3. a/a



Z up. WÓJTA

mgr Łukasz Gapiński
ZASTĘPCA WÓJTA

Adnotacja o opłacie skarbowej: Zwolnione z opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.) część I ust. 8 załącznika do w/w ustawy.

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 2024 poz. 1130 z późn. zm.), dotycząca inwestycji polegającej na: dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego do chowu trzody chlewnej z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie zagrodowej, na części dz. nr: 277/1 obręb ewidencyjny Jarantowice, Gm. Ryńsk.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
 - a) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej,
 - b) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - c) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82),
 - d) planowana inwestycja realizowana będzie w zabudowie zagrodowej,
 - e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z najnowszymi danymi Głównego Urzędu statystycznego. średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Gminie Ryńsk wyniosła 19,25ha. W związku z faktem, iż powierzchnia gospodarstwa rolnego Pana Łukasza Łuszczaka który prowadzi osobieście zlokalizowanego na terenie Gminy Ryńsk wynosi ok 49,50ha, jest większa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Gminie Ryńsk, w związku z czym w analizowanej sprawie zastosowanie ma art. 61 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). Wobec czego warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się.

2. Przepisy art. 61 ust. 2, 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

3. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) **granice obszaru analizy:** na podstawie art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 w/w ustawy tj. w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, lecz nie mniejszej niż 50 m. W analizowanym przypadku nie mają zastosowania zapisy art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) zgodnie z art. 61 ust. 4 tejże ustawy.
- 2) **obszar oddziaływania inwestycji** - przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie definiują pojęcia obszar oddziaływania inwestycji, lecz przyjąć trzeba, że obszar taki ustalany jest przy uwzględnieniu charakteru inwestycji, formy konstrukcji, sposobu zagospodarowania, a więc w zależności od indywidualnych cech obiektu z uwzględnieniem treści nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych. Żadne przepisy techniczno-budowlane, przepisy bezpieczeństwa, ochrony środowiska ani inne odrębne przepisy nie wprowadzają nakazów, z których wynikałoby oddziaływanie przedmiotowej inwestycji poza granice działek stanowiących przedmiot inwestycji. Planowana inwestycja znajduje się w katalogu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r, poz. 1839 z późn. zm.). Inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Ryńsk, o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 25.10.2023 r. znak: WOŚ.6220.20.22.2023.
- 3) **parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu** wynikają z przeprowadzonej analizy w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej analizy sporządzonej na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego i innych elementów.

Szczegółowa charakterystyka parametrów terenu objętego analizą:

- 1) analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych w przedmiotowej sprawie - nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych,
 - 2) stan prawny - Teren objęty wnioskiem położony jest obrębie ewidencyjnym Jarantowice, gm. Ryńsk. Właściciele wnioskowanej nieruchomości oraz będących stronami niniejszego postępowania, organ ustalił na podstawie bazy danych ewidencji gruntów i budynków, udostępnianej Gminie przez Starostwo Powiatowe w Wąbrzeźnie. Ponadto organ jest w posiadaniu danych o właścicielach i użytkownikach wieczystych nieruchomości, jako organ podatkowy właściwy w sprawie podatków lokalnych. Na wnioskowany teren składa się działka o nr ewidencji geodezyjnej 277/1 i powierzchni 8,3400 ha stanowiąca klasy gruntu: Br-RIIIb, RIIIb i RIVa. Przedmiotowy teren działek objętych wnioskiem jest zabudowany.
 - 3) stan faktyczny - według art. 61 ust. 1 punkt 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- **art. 61 ust 1 punkt 2**
Dostęp do drogi publicznej:
Obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi wojewódzkiej (dz. nr 277/2 obręb ewidencyjny Jarantowice) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.
Dla wnioskowanej inwestycji warunek dostępu do drogi publicznej należy uznać **za spełniony**.

- **art. 61 ust 1 punkt 3**
Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:
 - zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,
 - sposób odprowadzania ścieków – bezodpływowy zbiornika na nieczystości ciekłe,

- utylizacja ścieków pozostałych – bezodpływowy zbiornik na ścieki odwierające,
- projektowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać na własny nieutwardzony teren inwestycji, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- dostęp do gazu – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła,
- gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.

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

• **art. 61 ust 1 punkt 4**

Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

Teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych. Teren sklasyfikowano jako grunt rolny. Planowana inwestycja przeznaczona będzie na cele produkcji rolniczej.

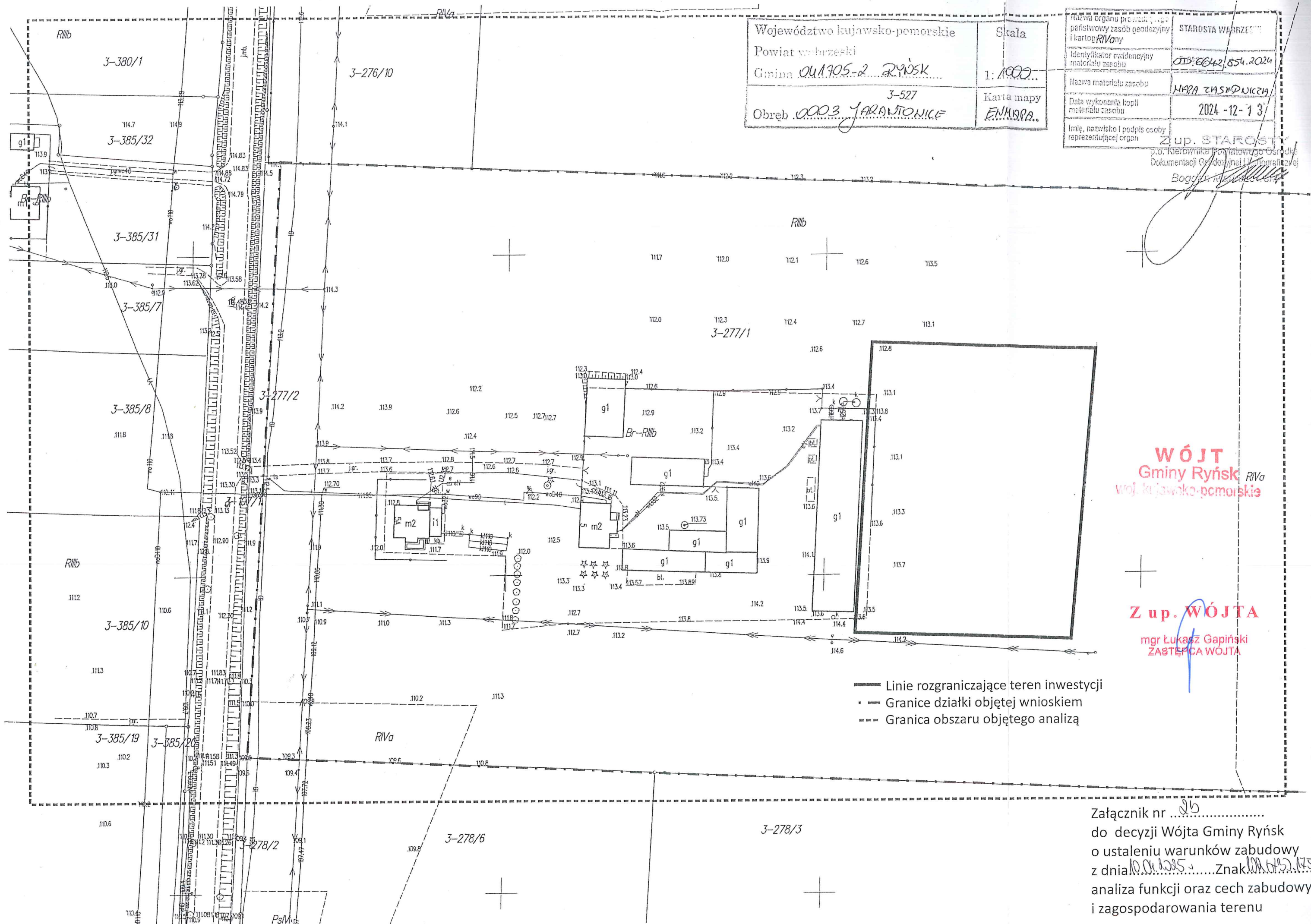
- „budowa budynku inwentarskiego do chowu trzody chlewnej”:
 - powierzchnia zabudowy budynku – do 1848,0m²
 - szerokość elewacji frontowej budynku – do 77,0m,
 - wysokość budynku – do 9,0m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynku – 1,
 - łączna suma powierzchni kondygnacji nadziemnych – do 1840,0m²
 - liczba kondygnacji podziemnych budynku – brak,
 - łączna suma powierzchni kondygnacji podziemnych – brak,
 - kierunek głównej kalenicy dachu każdego budynku do frontu działki – równoległy (do granicy z dz. nr 277/2 obręb ewidencyjny Jarantowice),
 - geometria dachu obiektu objętego inwestycją (dotyczy głównego dachu, z wyjątkiem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrolapów, tarasów, ogrodów zimowych, garaży stanowiących jedną bryłę z budynkiem) dwuspadowy o kącie spadku połaci dachowych – 10° – 45°,
 - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - obsada zwierzęca w budynku – do 61,04 DJP,
 - obsada zwierzęca w gospodarstwie po realizacji inwestycji – do 343,2 DJP,
- „budowa silosów”
 - objętość obiektu – do 27,0t,
 - długość obiektu – do 5,0m,
 - szerokość obiektu – do 5,0m,
 - wysokość obiektu – do 8,0m. n.p.t.
 - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - liczba obiektów – do 9.
- „budowa zbiorników na gnojowicę”
 - objętość obiektu – do 25,0m³,
 - długość obiektu – do 8,0m,
 - szerokość obiektu – do 8,0m,
 - wysokość obiektu – do 5,0m. n.p.t.
 - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - liczba obiektów – do 2.
- „budowa zbiornika na ścieki socjalno – bytowe”
 - objętość obiektu – do 5,0m³,
 - długość obiektu – do 3,0m,
 - szerokość obiektu – do 3,0m,
 - wysokość obiektu – do 4,0m. n.p.t.
 - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- architekturę projektowanej inwestycji dostosować do architektury lokalnej zabudowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- intensywność zabudowy – 0,015 – 0,110,
- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – min 85,0%
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – 2,4 – 5,0%,
- inwestycja musi być realizowana zgodnie z wydaną przez Wójta Gminy Ryńsk decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25.10.2023 r., znak :WOŚ.6220.20.22.2023.

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 w skali 1:1000

Z up. WÓJTA
mgr Łukasz Gapiński
ZASTĘPCA WÓJTA



Województwo kujawsko-pomorskie	Skala
Powiat włocławski	1:1000
Gmina 041905-2 RYŃSK	Karta mapy
Obwód 0003 JARANTONICE	ENM.0003

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA WŁOCŁAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	0003/0003/0003/0003
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	2024-12-13
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY

WÓJT
Gminy Ryńsk
woj. kujawsko-pomorskie

Z up. WÓJTA
mgr Łukasz Gapiński
ZASTĘPCA WÓJTY

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- Granice działki objętej wnioskiem
- Granica obszaru objętego analizą

Załącznik nr 25
do decyzji Wójta Gminy Ryńsk
o ustaleniu warunków zabudowy
z dnia 10.01.2025. Znak 0003/0003/0003/0003
analiza funkcji oraz cech zabudowy
i zagospodarowania terenu