

II.6730.49.2021

**DECYZJA Nr 59/2021**  
**o warunkach zabudowy**

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, oraz art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 9 sierpnia 2021 roku

Gminy Miasta Rypin

**u s t a l a m**

dla inwestycji polegającej na budowie parkingu dla samochodów osobowych na terenie działek nr ewid. 981/11 i 980/19 położonych w miejscowości Rypin przy ulicy Lissowskiego

**warunki zabudowy oraz**

**wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu tj.:**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- 1) Funkcja zabudowy – zabudowa usługowa – usługi komunikacji.
- 2) Rodzaj inwestycji – budowa parkingu dla samochodów osobowych.

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) i przepisami odrębnymi.
- 2) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.
- 3) Zaleca się aby Inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) w kontekście planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- 4) Szczegółowe ustalenia dla planowanej inwestycji
  - a) budowa parkingu dla samochodów osobowych o nawierzchni z kostki betonowej i liczbie miejsc postojowych od 65 do 85
    - szerokość elewacji frontowej budynku – nie dotyczy,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie dotyczy,
    - geometria dachu – nie dotyczy,
    - wysokość kalenicy głównej – nie dotyczy,
    - układ kalenicy głównej – nie dotyczy.
  - b) budowa odcinka kanalizacji deszczowej na potrzeby odwodnienia parkingu
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie ustala się,
  - d) linia zabudowy – nie ustala się.
- 5) Obiekt sytuować od granicy z sąsiednią działką zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.



### **3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- 1) Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- 2) Przy lokalizacji poszczególnych obiektów winny decydować względy technologiczne, branżowe szczególnie przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.
- 3) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.).
- 4) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska).
- 5) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
  - a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
  - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
  - c) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% łącznej powierzchni działek 981/11 i 980/19.
- 7) Planowana inwestycja realizowana będzie na działkach nr ewid. 981/11 i 980/19 położonych w obrębie 0001-Rypin, które zgodnie z informacjami o działkach z dnia 10.08.2021 r. stanowią tereny mieszkaniowe B.
  - a) teren spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Zgodnie z art. 32 pkt 1 ww. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest o zabytkiem, należy:

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Rypin.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji**

Obsługa komunikacyjna – istniejącymi zjazdami na drogę publiczną kategorii gminnej, ul. Lissowskiego (działka nr ewid. 980/15).

Ewentualna przebudowa zjazdów po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej zgody zarządcy drogi.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 2) Ścieki sanitarne – nie dotyczy.
- 3) Zgodnie z pismem L.dz. DIW/21/AK PW/1571/2021 z dnia 01.07.2021 r. Przedsiębiorstwa Komunalnego KOMES Sp. z o.o. w Rypinie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej oraz poprzez infiltrację do gruntu lub retencjonowanie a następnie wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych, niebędących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uzyskać pozwolenie wodnoprawne o ile będzie wymagane.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.



- 6) Odpady komunalne stałe gromadzone w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów uwzględniając ich segregację, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych zgodnie z „Prawem budowlanym”, a następnie przekazywane do unieszkodliwiania zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach – Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.),
- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

#### **7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

- 1) Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
  - a) dostępu do drogi publicznej,
  - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).
- 3) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działek, na których będzie realizowana niniejsza inwestycja.
- 4) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

#### **8. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingu dla samochodów osobowych na terenie działek nr ewid. 981/11 i 980/19 położonych w Rypinie przy ulicy Lissowskiego wszczęte zostało na wniosek Gminy Miasta Rypin.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem znak II.6730.49.2021 z dnia 10.08.2021 roku, umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.

Dla terenu, na którym położone są przedmiotowe działki nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 r., wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren 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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,



- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) planowane 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 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).

Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) dokonano analizy terenu obejmującego obszar sąsiadujący z terenem inwestycji pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykorzystując następujące materiały: wniosek Inwestora wraz z mapą w skali 1:500 i 1:1000 (z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Rypinie) obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, który utracił ważność z końcem 2003 r., informacje o działkach oraz inne dostępne materiały. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z otoczeniem.

Działki objęte wnioskiem położone są w obrębie 0001-Rypin, stanowią własność Gminy Miasta Rypin w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Rypinie (potwierdzenie tego faktu w aktach sprawy).

Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Teren planowanej zabudowy położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) oraz ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W wyniku analizy wniosku Inwestora, stwierdzono, że planowana inwestycja polegająca na budowie parkingu dla samochodów osobowych na terenie działek nr ewid. 981/11 i 980/19 położonych w Rypinie przy ulicy Lissowskiego spełnia warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja planowanej inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska; ustawy 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.); ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.); rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 roku poz. 124 z późn. zm.); ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



W trakcie wszczęcia postępowania nie wpłynęły wnioski ani uwagi mające wpływ na redakcję niniejszej decyzji

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

### **Uzgodnienia**

1. Teren, na którym ma być realizowane planowane zamierzenie inwestycyjne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999r., Nr 15 poz. 139) nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.
2. Decyzja została uzgodniona z:
  - a) Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gdańsku, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11a ww. ustawy (w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego) – Dyrektorem RZGW w Gdańsku PGW Wody Polskie nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (1.09.2021 r.), co zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uważane jest za dokonanie uzgodnienia.
3. Decyzja nie wymaga uzgodnienia, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej) z Burmistrzem Miasta Rypin, ponieważ jest organem wydającym decyzję.
4. Decyzja nie wymaga uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 1-8, 9a, 11b-15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Opinie**

Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania opinii o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Pouczenie**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Decyzja ważna jest na czas nieokreślony. Burmistrz Miasta Rypin może stwierdzić jej wygaśnięcie, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku ul. Kilińskiego 2, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Rypin w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, wówczas z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta Rypin oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że 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.

### **Informacje dodatkowe**

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub dokonaniu zgłoszenia budowy

właściwemu organowi administracji architektoniczno – budowlanej i spełnieniu pozostałych warunków, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.



Z up. Burmistrza Miasta  
mgr inż. Tomasz Kościński  
Kierownik Wydziału  
Infrastruktury i Inwestycji

Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

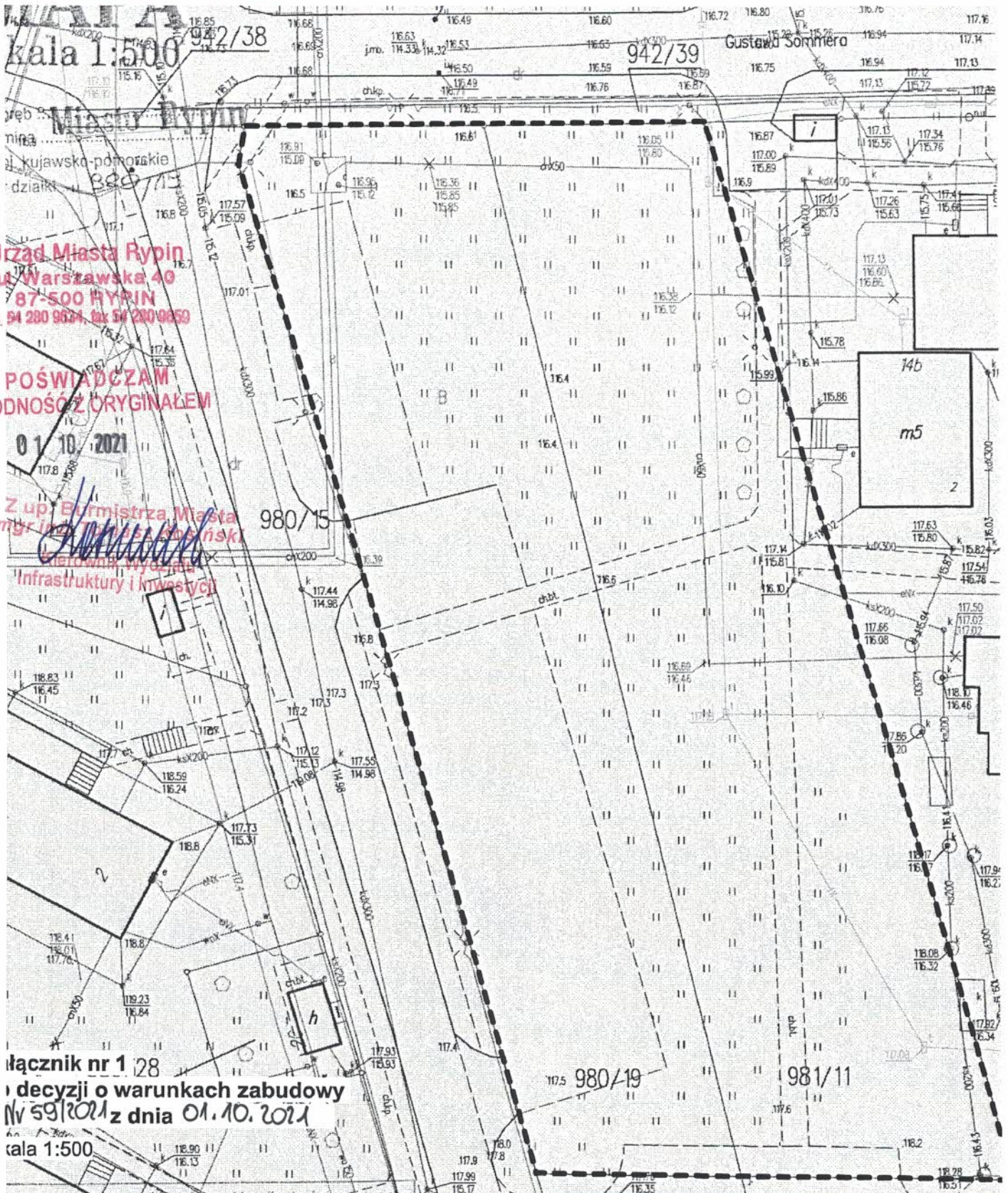
Otrzymują:

1. Strony postępowania
  - 1.1. Gmina Miasta Rybin
  - 1.2. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Rybinie
2. a/a

Projekt decyzji opracowała:  
Ewa Birek

Zgodnie z art. 7 p. 3) ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 z późn. zm) jednostki samorządu terytorialnego są zwolnione z opłaty skarbowej.





**Urząd Miasta Rybin**  
 ul. Warszawska 40  
 87-500 RYPIN  
 tel. 94 280 9674, fax 94 280 9859

**POŚWIADCZAM  
 ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM**

01.10.2021

Z up. Burmistrza Miasta  
 m. Rybin mgr inż. *Mariusz Łosiński*

Kierownik Wydziału  
 Infrastruktury i Inwestycji

łącznik nr 1 28  
 decyzji o warunkach zabudowy  
 Nr 59/2021 z dnia 01.10.2021

Kala 1:500

świadczą się zgodność niniejszej kopii z oryginałem materiału  
 istwowego zasobu, ponadto niniejszymi kartograficznymi  
 in prowadzonymi przez Wydział Geodezji i Kartografii  
 w Rybinie, z wyjątkiem zmian wynikających z  
 zmian w materiałach zasobu

Mapa zasobu  
 01.10.2021  
 08.01.2021  
 Z up. Burmistrza Miasta  
 m. Rybin mgr inż. *Mariusz Łosiński*  
 Kierownik Wydziału  
 Infrastruktury i Inwestycji

**OZNACZENIA:**

 linia rozgraniczająca teren inwestycji

Projekt decyzji sporządziła:

mgr Ewa Birek  
*Ewa Birek*

spełniająca warunków określonych w art. 5 pkt 5  
 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
 i zagospodarowaniu przestrzennym



## Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na **budowie parkingu dla samochodów osobowych na terenie działek nr ewid. 981/11 i 980/19 położonych w Rypinie przy ulicy Lissowskiego.**

Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego opracowano zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz z kopią mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 (z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Rypinie) obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin który utracił ważność z końcem 2003 r., informacje o działkach, inne dostępne materiały. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z oddziaływaniem.

Zgodnie z § 3 ust. 2 przywołanego wyżej rozporządzenia, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Front działki, to zgodnie z ww rozporządzeniem „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę”. W przedmiotowej sprawie główny wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie z drogi publicznej kategorii gminnej, ul. Lissowskiego (działka nr ewid. 9850/15). Za szerokość frontu działki należy więc uznać długość granicy działki objętej wnioskiem nr ewid. 980/19 z tą drogą. Wynosi ona 106 m stąd obszar analizowany wyznaczają linie odmierzone w odległości  $3 \times 106 \text{ m} = 318 \text{ m}$  od terenu planowanej inwestycji (działek objętych wnioskiem).

Granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do analizy.

### **1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

**1) Warunek 1 - „DOBRE SĄSIEDZTWO”** – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy – **spełniony**  
**możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy** tj. spełnienie wymogu aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (określenie i kontynuację parametrów, cech, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu).

a) w wyniku analizy stwierdzono, że w powyższym obszarze na nieruchomościach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej – ulicy Lissowskiego, znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami oraz zabudowa usługowa

b) planowany parking służyć będzie mieszkańcom zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

c) z uwagi na charakter planowanego obiektu budowlanego brak jest podstaw do ustalenia dla niego parametrów, o których mowa w § 4-8 (linia zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wskaźnik powierzchni zabudowy do pow. działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, geometrii dachu) przywołanego wyżej rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., odstąpiono zatem od szczegółowej analizy zabudowy w sąsiedztwie

**2) Warunek 2 - „DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ”** - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy – **spełniony**

Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej, ul. Lissowskiego.

**3) Warunek 3 – „WYSTARCZAJĄCE UZBROJENIE TERENU”** - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – **spełniony**

1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.



- 2) Ścieki sanitarne – nie dotyczy.
- 3) Zgodnie z pismem L.dz. DIW/21/AK PW/1571/2021 z dnia 01.07.2021 r. Przedsiębiorstwa Komunalnego KOMES Sp. z o.o. w Rypinie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej oraz poprzez infiltrację do gruntu lub retencjonowanie a następnie wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych, niebędących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 6) Możliwość rozwiązania gospodarki odpadami.

**4) Warunek 4 – „ODROLNIENIE LUB ODLESIENIE” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy - spełniony**

Planowana inwestycja realizowana będzie na działkach nr ewid. 981/11 i 980/19 położonych w obrębie 0001-Rypin, które zgodnie z informacjami o działkach z dnia 10.08.2021 r. stanowią tereny mieszkaniowe B.

- a) teren spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**5) Warunek 5 - „ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy - spełniony**

- 1) teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego jest położony w obszarze, dla którego brak jest odrębnego przepisu prawnego określającego teren jako chroniony z zakazem lub ograniczeniami dotyczącymi jego możliwości zabudowy, tj. teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, o ochronie zabytków, zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych,
- 2) wnioskowane przedsięwzięcie – parking o powierzchni ok. 4500 m<sup>2</sup>, nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- 3) realizacja planowanej inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.); ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.); ustawy 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 2021 r. poz. 247); ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376); rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 roku poz. 124); ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).

**6) Warunek 6 – „ODLEGŁOŚĆ OD ENERGETYCZNYCH SIECI PRZESYŁOWYCH” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy - spełniony**

Planowane 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 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.



## **2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja**

- 1) Działki objęte wnioskiem położone są w obrębie 0001-Rypin, stanowią własność Gminy Miasta Rypin w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Rypinie (potwierdzenie tego faktu w aktach sprawy).
- 2) Działki są niezabudowane, posiadają dostęp do drogi publicznej, ul. Lissowskiego.
- 3) Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).
- 4) Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
- 5) Dla obszaru miasta Rypin uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którego nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla w/w obszaru.

### **Wnioski**

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), a zatem dla inwestycji polegającej na **budowie parkingu dla samochodów osobowych na terenie działek nr ewid. 981/11 i 980/19 położonych w miejscowości Rypin przy ulicy Lissowskiego możliwe jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu** (analiza przeprowadzona zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy).

Opracowała:  
Ewa Birek

Z up. Burmistrza Miasta  
mgr inż. Tomasz Kosiński  
  
Kierownik Wydziału  
Infrastruktury i Inwestycji