

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego 2025 -06- 18

Nr ewid. 2490/09/2026

Skierowano

Podpis

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Ryjewo

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☒ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁶⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

W związku z Uchwałą V/52/24 Rady Gminy Ryjewo z dnia 23.10.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Ryjewo oraz w nawiązaniu do udostępnionego projektu planu ogólnego składam uwagi i wnoszę o uwzględnienie w projekcie zmian w zakresie określonych stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy.

Projekt planu ogólnego Gminy Ryjewo przewiduje dla działek nr 877/3 i 877/4 strefę otwartą. Przedmiotowe działki nie zostały również objęte obszarem uzupełnienia zabudowy. Dla ww. działek dnia 15.12.2025 r. zostały wydane warunki zabudowy, których kopię załączam do tego pisma.

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania dla działek nr 877/3 i 877/4 w Ryjewie, obręb 0010, gmina Ryjewo, powiat kwidziński, województwo Pomorskie zwracam się z wnioskiem o wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Uprzejmie proszę o przychylenie się do moich uwag.

Z wyrazami szacunku,

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które przekracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

DECYZJA NR 122/2025, 123/2025, 24/2026, 25/2026

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

[Redacted Signature]

Data: 18.06.2026r.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

GKI/ZP.6730.85.8.104_25.2026

Ryjewo, dn. 08.04.2026 r.

DECYZJA Nr 24/2026

Na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.03.2026 r. [REDAKTOWANE]

orzekam

[REDAKTOWANE] decyzję o warunkach zabudowy nr 123/2025 sygn. GKI/ZP.6730.85.7.104_25.2025 z dnia 15.12.2025r., wydanej przez Wójta Gminy Ryjewo, dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego* na działce geod. nr 877/4 położonej w miejscowości Ryjewo, gm. Ryjewo.

Uzasadnienie

W dniu 24.03.2026 r. [REDAKTOWANE] wniosek o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy nr 123/2025 sygn. GKI/ZP.6730.85.7.104_25.2025 z dnia 15.12.2025r., wydanej przez Wójta Gminy Ryjewo, dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego* na działce geod. nr 877/4 położonej w miejscowości Ryjewo, gm. Ryjewo.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Ryjewo jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz, której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

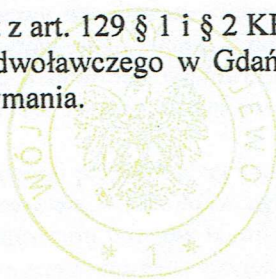
W związku z powyższym postanowiono, jak w sentencji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 127 § 2 oraz z art. 129 § 1 i § 2 KPA od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za pośrednictwem Wójta Gminy Ryjewo, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Otrzymują:

1. [REDAKTOWANE]
2. [REDAKTOWANE]
3. A/a.



WÓJT
Sławomir Słupczyński

DECYZJA Nr 123/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), dalej upzp oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.09.2025 r. [REDAKTOWANE]

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY
dla terenu położonego w miejscowości Ryjewo,
dz. ewid. nr 877/4, obręb 0010 Ryjewo
gmina Ryjewo, powiat kwidzyński, woj. pomorskie

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego,
rodzaj zabudowy: *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: *zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji,*
- 2) intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: *0,22*
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: *0,22*
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: *0,04*
- 3) udział powierzchni zabudowy: *nie więcej niż 11%*
- 4) szerokość elewacji frontowej: *12,4m z tolerancją do 20% (od 9,9m do 14,9m)*
- 5) wysokość zabudowy: *do 8,5m*
- 6) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: *30°-45°*
 - rodzaj dachu: *dwuspadowy*
 - układu głównych połaci dachu: *symetryczny,*
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: *równoległy,*
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: *83%*
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: *2.*

3. Wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) kwalifikacja inwestycji pod kątem oddziaływania na środowisko:
planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 71 ust 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 2) warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska: *wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie stanowi zagrożenia dla ww. uwarunkowań,*
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów o ochronie środowiska: *nie dotyczą wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.*

4. Wymagania w zakresie ochrony przyrody:

- 1) *na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.),*
- 2) *przy projektowaniu uwzględnić zachowanie istniejącej zieleni; w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy uzyskać stosowne zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów, o którym mowa w art. 83 ust. 1 ustawy przywołanej wyżej.*

5. Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- 1) *dz. ewid. nr 877/4 o powierzchni 0,1208 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako:*
 - *LIV – łąki trwałe, o powierzchni 0,1172 ha,*
 - *W – grunty pod rowami, o powierzchni 0,0036 ha,*

- 2) planowane zamierzenie inwestycyjne nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82),
 - 3) na planowane zamierzenie inwestycyjne wymagane jest uzyskanie decyzji na wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolniczej od Starosty Powiatu Kwidzyńskiego, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.).
- 6. Wymagania dot. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292),
 - 2) jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryto przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, istnieje obowiązek wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia oraz zawiadomienia o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta.
- 7. Wymagania wynikające z pozostałych przepisów odrębnych:**
Przy sporządzaniu projektu budowlanego spełnić wymagania określone w obowiązujących przepisach odrębnych oraz normach, a w szczególności w:
- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, ze zm.),
 - rozporządzeniu 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),
 - przepisach dotyczących zachowania wymaganych odległości od elektroenergetycznych linii napowietrznych,
 - kolizje z istniejącym uzbrojeniem rozwiązać w uzgodnieniu i na zasadach określonych przez odpowiednich gestorów sieci.
- 8. Warunki obsługi komunikacyjnej:**
- 1) dostęp do drogi publicznej: z planowanego zjazdu z drogi gminnej (dz. geod. nr 872), w uzgodnieniu z zarządcą ww. drogi gminnej,
 - 2) wnioskowana działka przylega do ww. drogi gminnej.
- 9. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- 1) zaopatrzenie w wodę: realizacja przyłączenia do sieci wodociągowej na warunkach technicznych wydanych przez Urząd Gminy Ryjewo, 82-420 Ryjewo, ul. Lipowa 1, zgodnie z pismem z dnia 19.08.2025 r., sygn. GKI/WK/036/2025,
 - 2) odprowadzenie ścieków: poprzez podłączenie do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę; realizacja przydomowej oczyszczalni ścieków wymaga, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960) dokonania zgłoszenia wodnoprawnego (art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy) do właściwego kierownika nadzoru wodnego Wód Polskich (art. 397 ust. 3 pkt 3 ustawy),
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny teren nieutwardzony, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi; zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960) właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
 - 4) zasilanie w energię elektryczną: realizacja przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach przyłączenia, wydanych przez Energa-Operator SA z siedzibą w Gdańsku, Oddział w Olsztynie, 10-950 Olsztyn, ul. Tuwima 6, zgodnie z pismem z dnia 22.07.2025 r. znak EOP/KW/6/2025/07/025341,
 - 5) sposób ogrzewania:
 - stosować indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych lub instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,

- należy pełnić wymagania określone w uchwale Nr 310/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa pomorskiego, z wyłączeniem Gminy Miasta Sopotu i obszaru miast, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 4233)
- 6) gospodarka odpadami: wywóz odpadów w sposób zorganizowany, zgodnie z zasadami obowiązującymi na obszarze gminy.

10. Wymagania dot. interesu osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.) obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

11. Linie rozgraniczające teren inwestycji: wg Załącznika nr 1 do decyzji.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE

W dniu 04.09.2025 r. wpłynął wniosek złożony przez [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, na dz. geod. nr 877/4 obręb 0010 Ryjewo, gm. Ryjewo. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Decyzja niniejsza określa przedmiot i zakres inwestycji zgodnie z informacjami podanymi we wniosku (zgodnie z żądaniem strony). Zgodnie z art. 107 § 4 KPA, w tym zakresie odstępuje się od uzasadnienia decyzji.
2. Wymogi stawiane w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione.
3. O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony w sprawie.
4. Zgodnie z wymogiem art. 60 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. Niniejszy projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Mirosław Góralski.
5. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami:
 - 5.1. Starostwem Powiatowym w Kwidzynie, ul. Kościuszki 29b, 82-500 Kwidzyn – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6).
Wymieniony wyżej organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia pisma, dlatego też zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. uzgodnienie uważa się za dokonane.
 - 5.2. Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Kwidzynie, ul. Chopina 40, 82-500 Kwidzyn – uzgodnienie pod względem wymogów higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust. 4 pkt 2a).
Wymieniony wyżej organ uzgadniający zajął stanowisko i postanowieniem SE.ZNS.70.9022.5.1252.2025. z dnia 20.11.2025 r. uzgodnił projekt decyzji.
 - 5.3. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Tczewie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych - melioracji (art. 53 ust. 4 pkt 6).
Wymieniony wyżej organ uzgadniający zajął stanowisko i postanowieniem GT.ZPU.521.5445.2025.OZ z dnia 01.12.2025 r. uzgodnił projekt decyzji.
6. Zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. (j.t. Dz.U. z 2024r. poz. 572), Wójt Gminy Ryjewo poinformował strony o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy. W wyznaczonym terminie nikt nie zgłosił uwag ani zastrzeżeń.

Decyzja niniejsza uwzględnia w całości żądanie strony.

UZASADNIENIE PRAWNE

Według art. 56 upzp nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Ustalenia decyzji oparte są w szczególności na nast. przepisach:

- ad. pkt 2 ppkt 1 – 8 decyzji: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r.

- w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116),
- ad. pkt 3 ppkt 1 decyzji: art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.),
 - ad. pkt 5 ppkt 2 decyzji: art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82),
 - ad. pkt 5 ppkt 3 decyzji: art. 11 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.) przeprowadzono postępowanie administracyjne.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 upzp projekt niniejszej decyzji uzgodniono z właściwymi organami.

INFORMACJE

1. Zgodnie z art. 127 § 2 oraz z art. 129 § 1 i § 2 Kpa od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Ryjewo w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2e upzp, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy, z zastrzeżeniem art. 64 upzp.
3. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 upzp).
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 upzp).
5. Dokumentacja postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
 - 1) wniosek o wydanie warunków zabudowy;
 - 2) dokumentacja postępowania administracyjnego;
 - 3) projekt decyzji o warunkach zabudowy (art. 60 ust. 4 upzp);
 - 4) uzgodnienia projektu decyzji (art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6 i 9 upzp);

Projekt decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Mirosław Góralski
Pomorska Okręgowa Izba Architektów
nr rej. PO-0671

Załączniki:

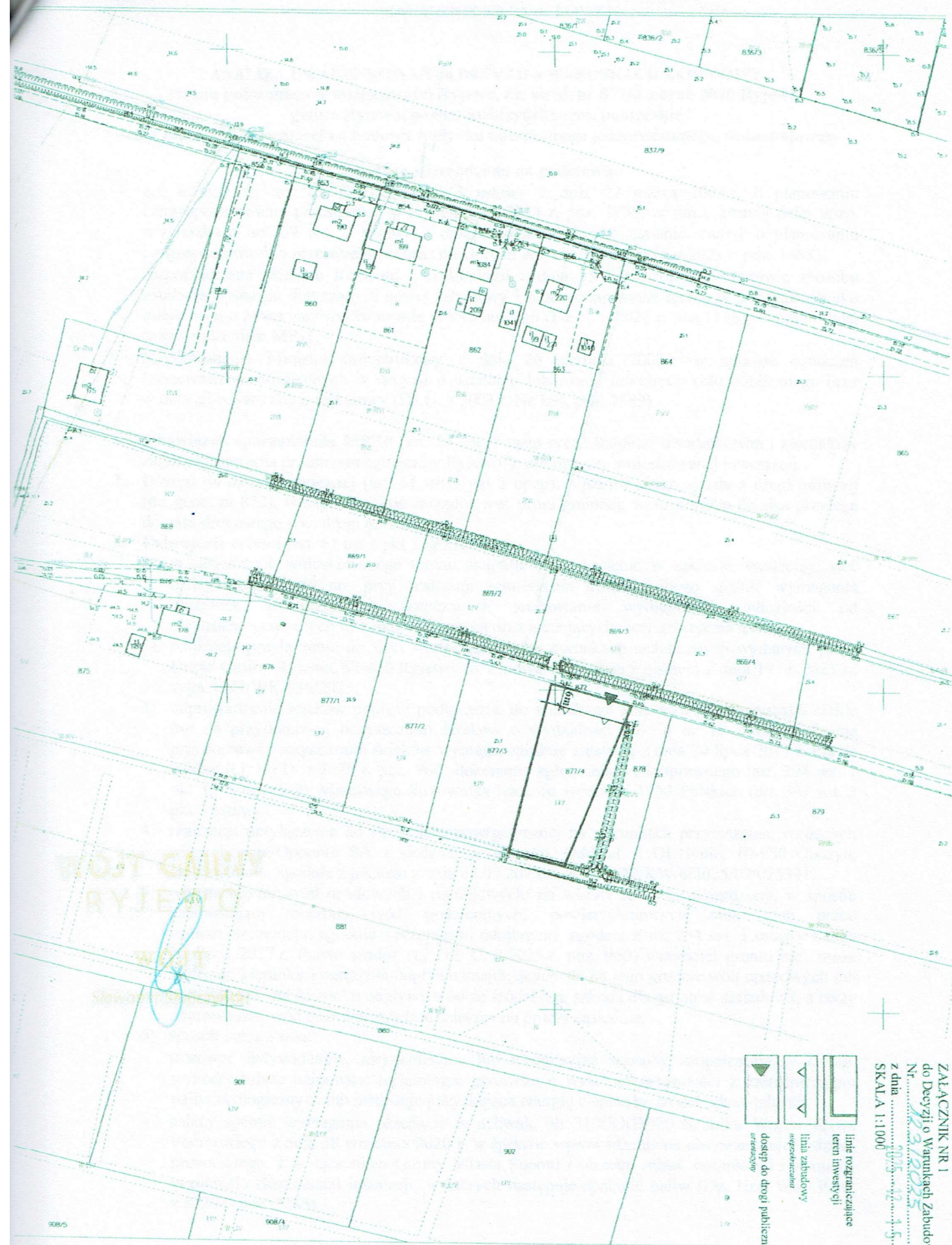
1. Załącznik nr 1: część graficzna decyzji.
2. Załącznik nr 2A: „Analiza uwarunkowań”.
3. Załącznik nr 2B: „Obszar analizowany”.

Otrzymują (adresy do doręczeń stron postępowania, wg odrębnego wykazu):

1. [REDACTED]
2. A/a

Do wiadomości

1. [REDACTED]



- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- dostęp do drogi publicznej (jazd utwardzony)

ZALĄCZNIK NR 1
do Decyzji o Warunkach Zabudowy
Nr
z dnia
SKALA 1:1000

**ANALIZA UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI o WARUNKACH ZABUDOWY
terenu położonego w miejscowości Ryjewo, dz. ewid. nr 877/4, obręb 0010 Ryjewo,
gmina Ryjewo, powiat kwidziński, woj. pomorskie
dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego**

Analizę sporządzono na podstawie:

- art. 62 ust. 2, art. 61 i art. 53 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), zwanej dalej upzp, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688),
- 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), zwanym dalej rozporządzeniem MRiT,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

1. **Obowiązek sporządzenia MPZP** (art. 14 ust. 7 upzp oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo”): nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.
2. **Dostęp do drogi publicznej** (art. 61 ust 1 pkt 2 upzp): z planowanego zjazdu z drogi gminnej (dz. geod. nr 872), w uzgodnieniu z zarządcą ww. drogi gminnej; wnioskowana działka przylega do pasa drogowego ww. drogi gminnej.
3. **Uzbrojenie terenu** (art. 61 ust 1 pkt 3 upzp):
 - 1) w sąsiedztwie wnioskowanego terenu znajduje się uzbrojenie w zakresie: wodociąg, sieć elektroenergetyczna nn; przy realizacji zamierzenia inwestycyjnego spełnić wymagania określone w przepisach dotyczących zachowania wymaganych odległości od elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz istniejących sieci uzbrojenia terenu,
 - 2) realizacja przyłączenia do sieci wodociągowej na warunkach technicznych wydanych przez Urząd Gminy Ryjewo, 82-420 Ryjewo, ul. Lipowa 1, zgodnie z pismem z dnia 19.08.2025 r., sygn. GKI/WK/036/2025,
 - 3) odprowadzenie ścieków poprzez podłączenie do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę; realizacja przydomowej oczyszczalni ścieków wymaga, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960) dokonania zgłoszenia wodnoprawnego (art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy) do właściwego kierownika nadzoru wodnego Wód Polskich (art. 397 ust. 3 pkt 3 ustawy),
 - 4) realizacja przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach przyłączenia, wydanych przez Energa-Operator SA z siedzibą w Gdańsku, Oddział w Olsztynie, 10-950 Olsztyn, ul. Tuwima 6, zgodnie z pismem z dnia 22.07.2025 r., znak EOP/KW/6/2025/07/025341,
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny teren nieutwardzony, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi; zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960) właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
 - 6) sposób ogrzewania:
 - stosować indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych lub instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,
 - należy spełnić wymagania określone w uchwale Nr 310/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa pomorskiego, z wyłączeniem Gminy Miasta Sopotu i obszaru miast, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 4233).

4. **Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych** (art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp):
 - 1) dz. ewid. nr 877/4 o powierzchni 0,1208 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako:
 - LIV – łąki trwałe, o powierzchni 0,1172 ha,
 - W – grunty pod rowami, o powierzchni 0,0036 ha,
 - 2) planowane zamierzenie inwestycyjne nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82),
 - 3) na planowane zamierzenie inwestycyjne wymagane jest uzyskanie decyzji na wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolniczej od Starosty Powiatu Kwidzyńskiego, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.).
5. **Warunki wynikające z przepisów odrębnych** (art. 53 ust. 3 pkt 1 upzp):
 - 1) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska:

planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 2) warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.):
 - a) na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1,
 - b) przy projektowaniu uwzględnić zachowanie istniejącej zieleni; w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy uzyskać stosowne zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów, o którym mowa w art. 83 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 83f przywołanej ustawy,
 - 3) warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292):
 - a) na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony zabytków, o których mowa w art. 7,
 - b) jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryto przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, istnieje obowiązek wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia oraz zawiadomienia o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta,
 - 4) warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960): zgodnie z art. 234 ust. 1 i 2, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy, zabrania się:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych), robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych,
 - 5) warunki wynikające z innych przepisów (w tym z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4 i 5 upzp): nie dotyczą wnioskowanej inwestycji.
6. **Stan prawny terenu** (art. 53 ust. 3 pkt 2 upzp): wnioskowana działka stanowi własność osoby fizycznej, zgodnie z informacją zawartą w rejestrze gruntów.
7. **Stan faktyczny terenu** (art. 53 ust. 3 pkt 2 upzp): grunty rolne.
8. **Wyniki analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - 1) Wyznaczenie obszaru analizowanego:
 - w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 upzp; przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę,

- w omawianym przypadku szerokość frontu terenu wskazanego we wniosku wynosi ok. 26m stąd granice obszaru analizowanego poprowadzono w odległości min. 78m wokół terenu wskazanego we wniosku, za wyjątkiem granicy północnej i zachodniej, które poprowadzono w odległości odpowiedni ok. 155m i 120m – co jest wystarczającym do przeprowadzenia na tak wyznaczonym obszarze analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 upzp, mającej na celu ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu,

2) Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

Na obszarze analizowanym, wyznaczonym w sposób opisany w ppkt. 1 dokonano analizy funkcji i cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu (z wykorzystaniem funkcjonalności <https://mapy.geoportal.gov.pl>) na podstawie:

- istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku,
- zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym (jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku),

Wyniki przedmiotowej analizy zamieszczono w poniższych tabelach, z zastosowaniem następujących oznaczeń:

- (1) intensywność zabudowy:
 - (1.1) intensywność zabudowy,
 - (1.2) nadziemna intensywność zabudowy,
- (2) udział powierzchni zabudowy (wyrażony w %),
- (3) szerokość elewacji frontowej (wyrażona w m),
- (4) wysokość zabudowy (wyrażona w m),
- (5) geometria dachu
 - (5.1) kąt nachylenia (wyrażony w stopniach),
 - (5.2) rodzaj dachu,
 - (5.3) układ głównych połaci dachu,
 - (5.4) kierunek głównej kalenicy,
- (6) udział powierzchni biologicznie czynnej (wyrażony w %),

Analiza funkcji oraz cech zagospodarowania terenu:

Lp.	Nr dz. ewid. pow. dz.	Funkcja	(1)		(2) pow. zabudowy	(6) pow. biol. czynna
			(1.1) pow. wszystkich kond.	(1.2) pow. kond. nadziem.		
1.	875 4811	MNW	0,04 207	0,04 207	2,4 117	87 4200
2.	860 2359	MNW	0,09 226	0,09 226	5,5 129	81 1900
3.	861 2500	MNW	0,09 230	0,09 230	5,2 129	84 2100
4.	862 2407	MNW	0,08 191	0,08 191	7,9 191	83 2000
5.	863 2434	MNW	0,09 210	0,09 210	5,7 138	78 1900
wskaźnik			średnia: 0,08	średnia: 0,08 min.: 0,04	średnia: 5,3%	średnia: 83%

Objaśnienia:

MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Analiza cech zabudowy:

Lp.	Nr dz. ewid.	(3)	(4)	(5)			
				(5.1)	(5.2)	(5.3)	(5.4)
1.	875	11	6,6	45	dwuspadowy	symetryczny	równoległy
2.	860	11	6,3	35	dwuspadowy	symetryczny	równoległy
3.	861	11	6,7	40	dwuspadowy	symetryczny	równoległy

4.	862	10	4,5	5	płaski	-	-
5.	863	9	7,0	40	dwuspadowy	symetryczny	równoległy
wskaźnik		średnia: 10,4m	średnia: 6,2m	5°- 45°	dwuspadowy płaski	symetryczny	równoległy

3) Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy.

Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20%.

Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy,

- Ustalenie udziału powierzchni zabudowy.

Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

- Ustalenie szerokości elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.

Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

- Ustalenie wysokości zabudowy.

Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.

Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.

Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

- Ustalenie geometrii dachu.

Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

- Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy.

- Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

- Linia zabudowy

Linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.

W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące.

Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań

Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

4) Dla terenu obejmującego dz. ewid. nr 877/4 została wydana przez Wójta Gminy Ryjewo decyzja z dnia 25.09.2024 r. Nr 63/2024, sygn. GKI/ZP.6730.38.5.57_24.2024 ustalająca warunki zabudowy dla terenu położonego w miejscowości Ryjewo, dz. geod. nr 877, obręb 0010 Ryjewo, gmina Ryjewo, powiat kwidziński, woj. pomorskie dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, która stanowiła m.in. podstawę do dokonania podziału geodezyjnego dz. ewid. nr 877 i utworzenia nowej dz. ewid. nr 877/4. Jednocześnie przywołana wyżej decyzja ustaliła w pkt. 2 następujące warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji i przepisami odrębnymi,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu):
 - nie więcej niż 11%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: co najmniej 60%,
- c) szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu (od strony drogi gminnej): 12,4m z tolerancją do 20% (od 9,9m do 14,9m),
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie więcej niż 3,7m
- e) wysokość głównej kalenicy (rozumianej jako najdłuższej i najwyżej położonej): nie więcej niż 8,5m
- f) geometria dachu, w tym kąt nachylenia połaci, układ połaci dachowych:
 - kąt nachylenia połaci dachowej: 35°- 45°,
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy, symetryczny,
 - kierunek głównej kalenicy dachu (rozumianej jako najdłuższej i najwyżej położonej) w stosunku do frontu terenu (w stosunku do drogi gminnej): równoległy.

Celem zapewnienia ciągłości decyzyjnej Wójta Gminy Ryjewo oraz zachowania ładu przestrzennego dla tej części gminy, zdaniem sporządzającego niniejszy projekt decyzji, należy wziąć pod uwagę przytoczone wyżej ustalenia przy formułowaniu wniosków (ustaleń) do decyzji o warunkach zabudowy odmiennych od tych, które wynikają z przeprowadzonej analizy – co jest dopuszczalne w oparciu o przepisy § 4 ust. 3, § 5 ust. 2, § 6 ust. 2, § 7 ust. 3 oraz § 9 ust. 2 rozporządzenia MRiT.

9. **Wnioski (ustalenia) do decyzji o warunkach zabudowy z przeprowadzonej analizy, o której mowa w pkt. 8 ppkt 2 oraz postanowień określonych w pkt. 8 ppkt 4:**

- 1) intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: średni wskaźnik wynosi 0,08; zakładając możliwość realizacji budynku o powierzchni zabudowy na poziomie 11% (jak określono poniżej w pkt. 2), tj. ok. 130m² oraz o wysokości 2 kondygnacji, intensywność zabudowy wyniesie 0,22
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,22 (uzasadnienie jak wyżej),
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: można przyjąć na poziomie 0,04
- 2) udział powierzchni zabudowy: do 11%
- 3) szerokość elewacji frontowej: 12,4m z tolerancją do 20% (od 9,9m do 14,9m)
- 4) wysokość zabudowy: do 8,5m
- 5) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: 35°-45°
 - rodzaj dachu: dwuspadowy,
 - układu głównych połaci dachu: symetryczny,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 83%
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2
- 8) linia zabudowy: nieprzekraczalną linię zabudowy należy wyznaczyć w odległości co najmniej 6m od drogi gminnej (dz. ewid. nr 872), zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U z 2025 r. poz. 889) oraz w oparciu o § 3 ust. 3 rozporządzenia MRiT.

10. Posumowanie:

- 1) W granicach obszaru analizowanego znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne (MNW) co oznacza, że na zasadzie kontynuacji funkcji, zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – może zostać zrealizowane.
- 2) Wskazane cechy analizowanej zabudowy oraz ustalenia decyzji Wójta Gminy Ryjewo z dnia 25.09.2024 r. Nr 63/2024 sygn. GKI/ZP.6730.38.5.57_24.2024 stanowią podstawę do ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 3) Wynik analizy potwierdza zgodność wniosku z zasadą sąsiedztwa: w zakresie funkcji i parametrów budynków wnioskowanych oraz zagospodarowania terenu.
- 11. Załącznik nr 2B: „Obszar analizowany”** – rysunek w skali 1:1000.

Analizę sporządził:

mgr inż. arch. Mirosław Góralski
Pomorska Okręgowa Izba Architektów
nr rej. PO-0671

Wojciech
Sławomir Słupczyński

GKI/ZP.6730.84.8.103_25.2026

Ryjewo, dn. 08.04.2026 r.

DECYZJA Nr 25/2026

Na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.03.2026 r. [REDAKTED]

orzekam

przenieść z [REDAKTED]

[REDAKTED] decyzję o warunkach zabudowy nr 122/2025 sygn. GKI/ZP.6730.84.7.103_25.2025 z dnia 15.12.2025r., wydanej przez Wójta Gminy Ryjewo, dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego* na działce geod. nr 877/3 położonej w miejscowości Ryjewo, gm. Ryjewo.

Uzasadnienie

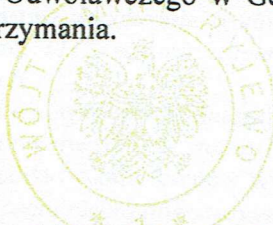
W dniu 24.03.2026 r. [REDAKTED] wniosek o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy nr 122/2025 sygn. GKI/ZP.6730.84.7.103_25.2025 z dnia 15.12.2025r., wydanej przez Wójta Gminy Ryjewo, dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego* na działce geod. nr 877/3 położonej w miejscowości Ryjewo, gm. Ryjewo.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Ryjewo jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz, której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W związku z powyższym postanowiono, jak w sentencji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 127 § 2 oraz z art. 129 § 1 i § 2 KPA od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za pośrednictwem Wójta Gminy Ryjewo, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.



WÓJT
Sławomir Supczyński

Otrzymują:

1. [REDAKTED]
2. [REDAKTED]
3. A/a.

**DECYZJA Nr 122/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), dalej upzp oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.09.2025 r. [REDAKTOWANE]

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY
dla terenu położonego w miejscowości Ryjewo,
dz. ewid. nr 877/3, obręb 0010 Ryjewo
gmina Ryjewo, powiat kwidzyński, woj. pomorskie

1. **Rodzaj inwestycji:**
Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego,
rodzaj zabudowy: *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*
2. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) linia zabudowy: *zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji,*
 - 2) intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: *0,22*
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: *0,22*
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: *0,04*
 - 3) udział powierzchni zabudowy: *nie więcej niż 11%*
 - 4) szerokość elewacji frontowej: *12,4m z tolerancją do 20% (od 9,9m do 14,9m)*
 - 5) wysokość zabudowy: *do 8,5m*
 - 6) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: *30°-45°*
 - rodzaj dachu: *dwuspadowy*
 - układu głównych połaci dachu: *symetryczny,*
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: *równoległy,*
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: *83%*
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: *2.*
3. **Wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - 1) kwalifikacja inwestycji pod kątem oddziaływania na środowisko:
planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 71 ust 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 2) warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska: *wnio-skowane zamierzenie inwestycyjne nie stanowi zagrożenia dla ww. uwarunkowań,*
 - 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów o ochronie środowiska: *nie dotyczą wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.*
4. **Wymagania w zakresie ochrony przyrody:**
 - 1) *na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.),*
 - 2) *przy projektowaniu uwzględnić zachowanie istniejącej zieleni; w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy uzyskać stosowne zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów, o którym mowa w art. 83 ust. 1 ustawy przywołanej wyżej.*
5. **Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
 - 1) *dz. ewid. nr 877/3 o powierzchni 0,1446 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako:*
 - *LIV – łąki trwałe, o powierzchni 0,1394 ha,*
 - *W – grunty pod rowami, o powierzchni 0,0052 ha,*

- 2) planowane zamierzenie inwestycyjne nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82),
 - 3) na planowane zamierzenie inwestycyjne wymagane jest uzyskanie decyzji na wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolniczej od Starosty Powiatu Kwidzyńskiego, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.).
- 6. Wymagania dot. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292),
 - 2) jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryto przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, istnieje obowiązek wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia oraz zawiadomienia o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta.
- 7. Wymagania wynikające z pozostałych przepisów odrębnych:**
Przy sporządzaniu projektu budowlanego spełnić wymagania określone w obowiązujących przepisach odrębnych oraz normach, a w szczególności w:
- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, ze zm.),
 - rozporządzeniu 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),
 - przepisach dotyczących zachowania wymaganych odległości od elektroenergetycznych linii napowietrznych,
 - kolizje z istniejącym uzbrojeniem rozwiązać w uzgodnieniu i na zasadach określonych przez odpowiedzialnych gestorów sieci.
- 8. Warunki obsługi komunikacyjnej:**
- 1) dostęp do drogi publicznej: z planowanego zjazdu z drogi gminnej (dz. geod. nr 872), w uzgodnieniu z zarządcą ww. drogi gminnej,
 - 2) wnioskowana działka przylega do ww. drogi gminnej.
- 9. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- 1) zaopatrzenie w wodę: realizacja przyłączenia do sieci wodociągowej na warunkach technicznych wydanych przez Urząd Gminy Ryjewo, 82-420 Ryjewo, ul. Lipowa 1, zgodnie z pismem z dnia 19.08.2025 r., sygn. GKI/WK/036/2025,
 - 2) odprowadzenie ścieków: poprzez podłączenie do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę; realizacja przydomowej oczyszczalni ścieków wymaga, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960) dokonania zgłoszenia wodnoprawnego (art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy) do właściwego kierownika nadzoru wodnego Wód Polskich (art. 397 ust. 3 pkt 3 ustawy),
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny teren nieutwardzony, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi; zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960) właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
 - 4) zasilanie w energię elektryczną: realizacja przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach przyłączenia, wydanych przez Energa-Operator SA z siedzibą w Gdańsku, Oddział w Olsztynie, 10-950 Olsztyn, ul. Tuwima 6, zgodnie z pismem z dnia 22.07.2025 r. znak EOP/KW/6/2025/07/025341,
 - 5) sposób ogrzewania:
 - stosować indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych lub instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,

- należy pełnić wymagania określone w uchwale Nr 310/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa pomorskiego, z wyłączeniem Gminy Miasta Sopotu i obszaru miast, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 4233
- 6) gospodarka odpadami: wywóz odpadów w sposób zorganizowany, zgodnie z zasadami obowiązującymi na obszarze gminy.

10. Wymagania dot. interesu osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.) obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

11. Linie rozgraniczające teren inwestycji: wg Załącznika nr 1 do decyzji.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE

W dniu 04.09.2025 r. wpłynął wniosek złożony przez [REDAKTOWANE] o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, na dz. geod. nr 877/3 obręb 0010 Ryjewo, gm. Ryjewo. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Decyzja niniejsza określa przedmiot i zakres inwestycji zgodnie z informacjami podanymi we wniosku (zgodnie z żądaniem strony). Zgodnie z art. 107 § 4 KPA, w tym zakresie odstępuje się od uzasadnienia decyzji.
2. Wymogi stawiane w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione.
3. O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony w sprawie.
4. Zgodnie z wymogiem art. 60 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. Niniejszy projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Mirosław Góralski.
5. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami:
 - 5.1. Starostwem Powiatowym w Kwidzynie, ul. Kościuszki 29b, 82-500 Kwidzyn – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6).
Wymieniony wyżej organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia pisma, dlatego też zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. uzgodnienie uważa się za dokonane.
 - 5.2. Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Kwidzynie, ul. Chopina 40, 82-500 Kwidzyn – uzgodnienie pod względem wymogów higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust. 4 pkt 2a).
Wymieniony wyżej organ uzgadniający zajął stanowisko i postanowieniem SE.ZNS.70.9022.5.1251.2025. z dnia 20.11.2025 r. uzgodnił projekt decyzji.
 - 5.3. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Tczewie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych - melioracji (art. 53 ust. 4 pkt 6).
Wymieniony wyżej organ uzgadniający zajął stanowisko i postanowieniem GT.ZPU.521.5444.2025.OZ z dnia 01.12.2025 r. uzgodnił projekt decyzji.
6. Zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. (j.t. Dz.U. z 2024r. poz. 572), Wójt Gminy Ryjewo poinformował strony o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy. W wyznaczonym terminie nikt nie złożył uwag ani zastrzeżeń.
Decyzja niniejsza uwzględnia w całości żądanie strony.

UZASADNIENIE PRAWNE

Według art. 56 upzp nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Ustalenia decyzji oparte są w szczególności na nast. przepisach:

- ad. pkt 2 ppkt 1 – 8 decyzji: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r.

- w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116),
- ad. pkt 3 ppkt 1 decyzji: art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.),
 - ad. pkt 5 ppkt 2 decyzji: art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82),
 - ad. pkt 5 ppkt 3 decyzji: art. 11 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.) przeprowadzono postępowanie administracyjne.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 upzp projekt niniejszej decyzji uzgodniono z właściwymi organami.

INFORMACJE

1. Zgodnie z art. 127 § 2 oraz z art. 129 § 1 i § 2 Kpa od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Ryjewo w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2e upzp, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy, z zastrzeżeniem art. 64 upzp.
3. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 upzp).
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 upzp).
5. Dokumentacja postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
 - 1) wniosek o wydanie warunków zabudowy;
 - 2) dokumentacja postępowania administracyjnego;
 - 3) projekt decyzji o warunkach zabudowy (art. 60 ust. 4 upzp);
 - 4) uzgodnienia projektu decyzji (art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6 i 9 upzp);

Projekt decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Mirosław Góralski
Pomorska Okręgowa Izba Architektów
nr rej. PO-0671

Załączniki:

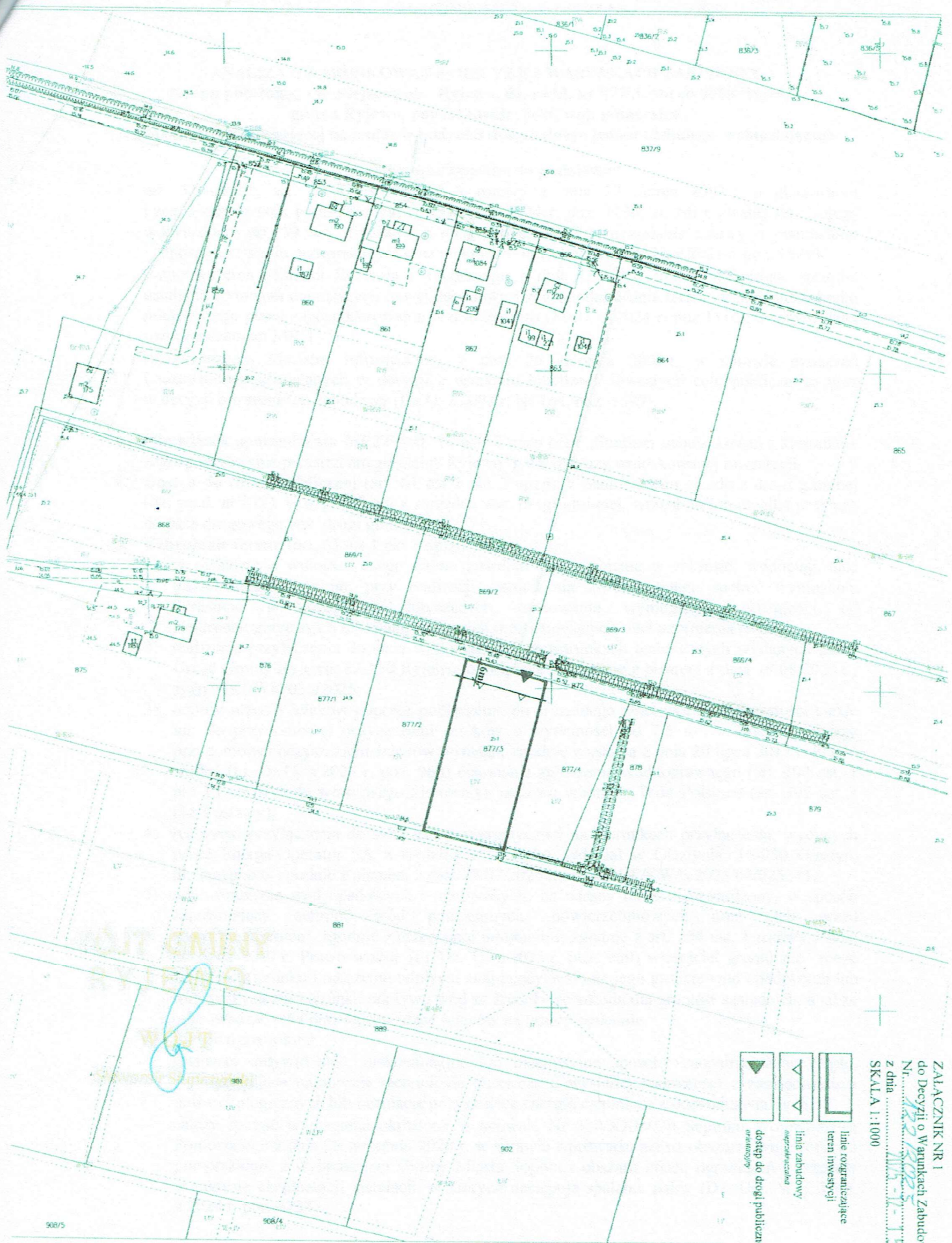
1. Załącznik nr 1: część graficzna decyzji.
2. Załącznik nr 2A: „Analiza uwarunkowań”.
3. Załącznik nr 2B: „Obszar analizowany”.

Otrzymują (adresy do doręczeń stron postępowania, wg odrębnego wykazu):

1. [REDAKTOWANE]
2. A/a

Do wiadomości

1. [REDAKTOWANE]



-  dostęp do drogi publicznej (głównie)
-  linia zabudowy inwestycyjna
-  linia zabudowy inwestycyjna
-  linia zabudowy inwestycyjna

ZALĄCZNIK NR 1
do Decyzji o Warunkach Zabudowy
Nr. 133/2005
z dnia 13.02.2005
SKALA 1:1000

**ANALIZA UWARUNKOWAŃ do DECYZJI o WARUNKACH ZABUDOWY
terenu położonego w miejscowości Ryjewo, dz. ewid. nr 877/3, obręb 0010 Ryjewo,
gmina Ryjewo, powiat kwidziński, woj. pomorskie
dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego**

Analizę sporządzono na podstawie:

- art. 62 ust. 2, art. 61 i art. 53 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), zwanej dalej upzp, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688),
- 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), zwanym dalej rozporządzeniem MRiT,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

1. **Obowiązek sporządzenia MPZP** (art. 14 ust. 7 upzp oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo”): nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.
2. **Dostęp do drogi publicznej** (art. 61 ust 1 pkt 2 upzp): z planowanego zjazdu z drogi gminnej (dz. geod. nr 872), w uzgodnieniu z zarządcą ww. drogi gminnej; wnioskowana działka przylega do pasa drogowego ww. drogi gminnej.
3. **Uzbrojenie terenu** (art. 61 ust 1 pkt 3 upzp):
 - 1) w sąsiedztwie wnioskowanego terenu znajduje się uzbrojenie w zakresie: wodociąg, sieć elektroenergetyczna nn; przy realizacji zamierzenia inwestycyjnego spełnić wymagania określone w przepisach dotyczących zachowania wymaganych odległości od elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz istniejących sieci uzbrojenia terenu,
 - 2) realizacja przyłączenia do sieci wodociągowej na warunkach technicznych wydanych przez Urząd Gminy Ryjewo, 82-420 Ryjewo, ul. Lipowa 1, zgodnie z pismem z dnia 19.08.2025 r., sygn. GKI/WK/036/2025,
 - 3) odprowadzenie ścieków poprzez podłączenie do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę; realizacja przydomowej oczyszczalni ścieków wymaga, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960) dokonania zgłoszenia wodnoprawnego (art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy) do właściwego kierownika nadzoru wodnego Wód Polskich (art. 397 ust. 3 pkt 3 ustawy),
 - 4) realizacja przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach przyłączenia, wydanych przez Energa-Operator SA z siedzibą w Gdańsku, Oddział w Olsztynie, 10-950 Olsztyn, ul. Tuwima 6, zgodnie z pismem z dnia 22.07.2025 r., znak EOP/KW/6/2025/07/025341,
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny teren nieutwardzony, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi; zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960) właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
 - 6) sposób ogrzewania:
 - stosować indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych lub instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,
 - należy spełnić wymagania określone w uchwale Nr 310/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa pomorskiego, z wyłączeniem Gminy Miasta Sopotu i obszaru miast, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 4233).

4. Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp):

- 1) dz. ewid. nr 877/3 o powierzchni 0,1446 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako:
 - L1V – łąki trwałe, o powierzchni 0,1394 ha,
 - W – grunty pod rowami, o powierzchni 0,0052 ha,
- 2) planowane zamierzenie inwestycyjne nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82),
- 3) na planowane zamierzenie inwestycyjne wymagane jest uzyskanie decyzji na wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolniczej od Starosty Powiatu Kwidzyńskiego, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.).

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych (art. 53 ust. 3 pkt 1 upzp):

- 1) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska:
planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 2) warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.):
 - a) na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1,
 - b) przy projektowaniu uwzględnić zachowanie istniejącej zieleni; w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy uzyskać stosowne zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów, o którym mowa w art. 83 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 83f przywołanej ustawy,
 - 3) warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292):
 - a) na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony zabytków, o których mowa w art. 7,
 - b) jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryto przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, istnieje obowiązek wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia oraz zawiadomienia o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta,
 - 4) warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960): zgodnie z art. 234 ust. 1 i 2, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy, zabrania się:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
 - niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych), robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych,
 - 5) warunki wynikające z innych przepisów (w tym z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4 i 5 upzp): nie dotyczą wnioskowanej inwestycji.
- 6. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2 upzp):** wnioskowana działka stanowi własność osoby fizycznej, zgodnie z informacją zawartą w rejestrze gruntów.
- 7. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2 upzp):** grunty rolne.
- 8. Wyniki analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**
- 1) Wyznaczenie obszaru analizowanego:
 - w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

4.	862	10	4,5	5	płaski	-	-
5.	863	9	7,0	40	dwuspadowy	symetryczny	równoległy
wskaźnik		średnia: 10,4m	średnia: 6,2m	5°- 45°	dwuspadowy płaski	symetryczny	równoległy

3) Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy.

Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20%.

Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy,

- Ustalenie udziału powierzchni zabudowy.

Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

- Ustalenie szerokości elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.

Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

- Ustalenie wysokości zabudowy.

Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.

Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.

Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

- Ustalenie geometrii dachu.

Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

- Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy.

- Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

- Linia zabudowy

Linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.

W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące.

Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań

Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

- 4) Dla terenu obejmującego dz. ewid. nr 877/3 została wydana przez Wójta Gminy Ryjewo decyzja z dnia 25.09.2024 r. Nr 63/2024, sygn. GKI/ZP.6730.38.5.57_24.2024 ustalająca warunki zabudowy dla terenu położonego w miejscowości Ryjewo, dz. geod. nr 877, obręb 0010 Ryjewo, gmina Ryjewo, powiat kwidziński, woj. pomorskie dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, która stanowiła m.in. podstawę do dokonania podziału geodezyjnego dz. ewid. nr 877 i utworzenia nowej dz. ewid. nr 877/3. Jednocześnie przywołana wyżej decyzja ustaliła w pkt. 2 następujące warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) linia zabudowy: zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji i przepisami odrębnymi,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu):
 - nie więcej niż 11%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: co najmniej 60%,
 - c) szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu (od strony drogi gminnej): 12,4m z tolerancją do 20% (od 9,9m do 14,9m),
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie więcej niż 3,7m
 - e) wysokość głównej kalenicy (rozumianej jako najdłuższej i najwyższej położonej): nie więcej niż 8,5m
 - f) geometria dachu, w tym kąt nachylenia połaci, układ połaci dachowych:
 - kąt nachylenia połaci dachowej: 35°- 45°,
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy, symetryczny,
 - kierunek głównej kalenicy dachu (rozumianej jako najdłuższej i najwyższej położonej) w stosunku do frontu terenu (w stosunku do drogi gminnej): równoległy.

Celem zapewnienia ciągłości decyzyjnej Wójta Gminy Ryjewo oraz zachowania ładu przestrzennego dla tej części gminy, zdaniem sporządzającego niniejszy projekt decyzji, należy wziąć pod uwagę przytoczone wyżej ustalenia przy formułowaniu wniosków (ustaleń) do decyzji o warunkach zabudowy odmiennych od tych, które wynikają z przeprowadzonej analizy – co jest dopuszczalne w oparciu o przepisy § 4 ust. 3, § 5 ust. 2, § 6 ust. 2, § 7 ust. 3 oraz § 9 ust. 2 rozporządzenia MRiT.

9. **Wnioski (ustalenia) do decyzji o warunkach zabudowy z przeprowadzonej analizy, o której mowa w pkt. 8 ppkt 2 oraz postanowień określonych w pkt. 8 ppkt 4:**
- 1) intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: średni wskaźnik wynosi 0,08; zakładając możliwość realizacji budynku o powierzchni zabudowy na poziomie 11% (jak określono poniżej w pkt. 2), tj. ok. 160m² oraz o wysokości 2 kondygnacji, intensywność zabudowy wyniesie 0,22
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,22 (uzasadnienie jak wyżej),
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: można przyjąć na poziomie 0,04
 - 2) udział powierzchni zabudowy: do 11%
 - 3) szerokość elewacji frontowej: 12,4m z tolerancją do 20% (od 9,9m do 14,9m)
 - 4) wysokość zabudowy: do 8,5m
 - 5) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: 35°-45°
 - rodzaj dachu: dwuspadowy,
 - układu głównych połaci dachu: symetryczny,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy,
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 83%
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2
 - 8) linia zabudowy: nieprzekraczalną linię zabudowy należy wyznaczyć w odległości co najmniej 6m od drogi gminnej (dz. ewid. nr 872), zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U z 2025 r. poz. 889) oraz w oparciu o § 3 ust. 3 rozporządzenia MRiT.

10. Posumowanie:

- 1) W granicach obszaru analizowanego znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne (MNW) co oznacza, że na zasadzie kontynuacji funkcji, zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – może zostać zrealizowane.
- 2) Wskazane cechy analizowanej zabudowy oraz ustalenia decyzji Wójta Gminy Ryjewo z dnia 25.09.2024 r. Nr 63/2024 sygn. GKI/ZP.6730.38.5.57_24.2024 stanowią podstawę do ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

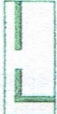
- 3) Wynik analizy potwierdza zgodność wniosku z zasadą sąsiedztwa: w zakresie funkcji i parametrów budynków wnioskowanych oraz zagospodarowania terenu.
11. Załącznik nr 2B: „Obszar analizowany” – rysunek w skali 1:1000.

Analizę sporządził:

mgr inż. arch. Mirosław Góralski
Pomorska Okręgowa Izba Architektów
nr rej. PO-0671



Załącznik NR 2B
do Decyzji o Warunkach Zabudowy
Nr
z dnia
SKALA 1:1000

-  granice obszaru analizowanego
 -  granice terenu obrotowego włościan
 -  układ połaci dachowych analizowanych budynków
 -  linia zabudowy
 -  dostęp do drogi publicznej (z/o orientacji)
 -  MNW
- funkcja zabudowy i zagosp. ter.
MNW - teren zab. mieszk. i usł. wóśn.