

**WÓJT GMINY
GRUDZIĄDZ
86-300 Grudziądz
GBK.6730.380.2021**

**DECYZJA NR 487.2021
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 września 2021 r. (data wpływu do urzędu 13 września 2021 r.), który złożył Pan Waldemar Juda, działający z upoważnienia Wójta Gminy Grudziądz

ustalam

**Panu Waldemarowi Judzie, działającemu z upoważnienia Wójta Gminy Grudziądz
warunki zabudowy**

dla terenu obejmującego działkę: nr 110/1, obręb geodezyjny Wałdowo Szlacheckie 0024, gm. Grudziądz

w zakresie: przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na funkcję świetlicy wiejskiej.

Linie rozgraniczające teren objęty niniejszą decyzją wyznaczone zostały w części graficznej stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji. Część graficzną zawiera objaśnienia użytych w niej oznaczeń.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- Zabudowa usługowo-mieszkaniowa.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Planowana inwestycja dotyczy przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na funkcję świetlicy wiejskiej.

3. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- 3.1. Linia zabudowy – wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji (których nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku, w kierunku terenu komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów).
- 3.2. Wielkość powierzchni zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej (w rozumieniu prawa budowlanego):
 - a) powierzchnia zabudowy – **bez zmian**;
 - b) wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – **bez zmian**;
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – **min. 50%**.
- 3.3. Gabaryty zabudowy (w rozumieniu prawa budowlanego):
 - a) szerokość elewacji frontowej po przebudowie (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na działkę, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku) – **bez zmian**;
 - b) liczba kondygnacji po przebudowie (w rozumieniu prawa budowlanego) – **bez zmian**;
 - c) wysokość elewacji frontowej po przebudowie w widoku od strony wejścia lub wjazdu na działkę (dla dachów płaskich wysokość mierzona od terenu do góry gzymsu lub attyki; dla dachów: jedno, dwu lub wielospadowych także w przypadku elewacji szczytowej budynku, wysokość mierzona od terenu do góry okapu dachu z rynną) – **bez zmian**;
 - d) całkowita wysokość po przebudowie (w rozumieniu prawa budowlanego) – **bez zmian**.
- 3.4. Geometria dachu (dotyczy głównego dachu budynku):
 - a) układ połaci dachowych po przebudowie – **bez zmian**;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych po przebudowie – **bez zmian**;
 - c) kierunek głównej kalenicy dachu po przebudowie (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu) – **bez zmian**.
- 3.5. Inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi, w przypadku braku możliwości ich spełnienia

wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 4.1. 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 4.2. Teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły.
- 4.3. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/812/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2018 r. poz. 4858), występuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej.
- 4.4. Na podstawie wizji w terenie stwierdzono, że teren inwestycji znajduje się częściowo w pasie szerokości 100 m od zbiornika wodnego zlokalizowanego na działce nr 110/5, obręb geodezyjny Wałdowo Szlacheckie 0024, gm. Grudziądz.
- 4.5. Zbiornik ten jest zbiornikiem antropogenicznym, w związku z tym powyższy zakaz nie ma zastosowania.
- 4.6. Teren inwestycji obejmuje grunty B, czyli tereny mieszkaniowe, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.
- 4.7. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- 4.8. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
- 4.9. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.10. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.
- 4.11. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 5.1. Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- 5.2. W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710), przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć znalezione przedmioty i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Grudziądz.

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

- 6.1. zaopatrzenie w wodę – poprzez podłączenie do istniejących urządzeń;
- 6.2. zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 6.3. odprowadzenie ścieków – poprzez podłączenie do istniejących urządzeń;
- 6.4. odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na terenie działki;

- 6.5. zasilanie w energię elektryczną – poprzez podłączenie do istniejących urządzeń;
- 6.6. zasilanie w energię ciepłą – poprzez podłączenie do istniejących urządzeń;
- 6.7. środki łączności – nie dotyczy;
- 6.8. gospodarka odpadami – wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy;
- 6.9. dostęp do drogi publicznej – działka posiada dostępność do drogi publicznej, drogi gminnej nr 040509C;
- 6.10. zapewnienie miejsc parkingowych – na dotychczasowych zasadach.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie określenia warunków ochrony przed:

- 7.1. Dostęp do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej – wnioskowana inwestycja nie może pozbawić działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
 - 7.2. Dostęp do światła dziennego – wnioskowana inwestycja nie może pozbawiać dostępu do światła dziennego pomieszczeniom w budynkach zlokalizowanych na sąsiednich działkach.
 - 7.3. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
 - 7.4. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
 - 7.5. Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie określonym w pkt 7.3 i 7.4, ewentualne uciążliwości powinny zamknąć się w granicy działki, na której będzie ona realizowana.
 - 7.6. Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - przedmiot i zakres inwestycji nie wymaga dokonania rozstrzygnięć w tym zakresie.

UZASADNIENIE

- 1. W dniu 13 września 2021 r. Pan Waldemar Juda, działający z upoważnienia Wójta Gminy Grudziądz, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji dotyczącej przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na funkcję świetlicy wiejskiej, na działce nr 110/1, obręb geodezyjny Wałdowo Szlacheckie 0024, gm. Grudziądz.
- 2. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, dla którego gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 UPZP.
- 3. 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.
- 4. Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grudziądz, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/211/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 18 lipca 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XI/69/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 24 czerwca 2015 r., uchwałą nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r. i uchwałą nr X/110/2019 Rady Gminy Grudziądz z dnia 29 maja 2019 r., Wójt Gminy stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 5. Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
- 6. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla ww. inwestycji zostały uzgodnione z:

- a) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy ul. Dworcowa 81, 85-009 Bydgoszcz, postanowienie z dn. 21.10.2021 o sygn. WST.612.2.2957.2021.SR – uzgodnienie w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (art. 53 ust. 4 pkt 8);
- b) Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Bydgoszczy, ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz, postanowienie z dn. 20.10.2021 o sygn. O/BY.Z-3.4351.851.2021.AP – uzgodnienie w zakresie przebiegu przyszłej drogi S-5.

Ponieważ organ wydający niniejszą decyzję jest jednocześnie organem zarządzającym drogą gminną, zgodnie z art. 12 KPA odstąpiono od uzgodnienia w drodze postanowienia, dokonując wymaganego rozstrzygnięcia w ramach niniejszej decyzji

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w pozostałych punktach art. 53 ust. 4, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

7. Zgodnie z wymogiem art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650). Niniejszy projekt decyzji sporządził mgr Artur Składanek, który posiada takie kwalifikacje.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
5. Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
6. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza 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, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Decyzja o ustalenie warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do rozpoczęcia robót budowlanych.

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.), w których zostały ustalone roboty budowlane, wymagające jedynie dokonania odpowiedniego zgłoszenia.

Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, należy złożyć odpowiedni wniosek do Starostwa Powiatowego w Grudziądzu. Do wniosku należy załączyć niniejszą decyzję, odpowiednie dokumenty wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami jeżeli są one wymagane przepisami szczególnymi oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Wszelkie rozstrzygnięcia związane ze spełnieniem warunków w celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, rozstrzygane

będą w odrębnym postępowaniu administracyjnym, przez właściwy wydział Starostwa Powiatowego w Grudziądzu.

Zgodnie z art. 127, art. 127a, art. 129 i art. 130 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) jeżeli wszystkie strony postępowania zrzekną się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za pośrednictwem Wójta Gminy Grudziądz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Z up. WOJTA
Anna Palczewska
Sekretarz Gminy

Wójt Gminy Grudziądz

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Waldemar Juda, w miejscu,
2. Gmina Grudziądz,
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy,
4. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Bydgoszczy,
5. a/a

Decyzja stała się ostateczna
dnia 26.10.2021
Grudziądz, dnia 26.10.2021
Z up.
(podpis)
Inspektor Maliszewska
INSPEKTOR
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

WYNIKI ANALIZY UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Wyniki analizy sporządzono na podstawie:

- art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
- rozporządzenie 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),
- rozporządzenie 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. Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę nr 110/1, obręb geodezyjny Wałdowo Szlacheckie 0024, gm. Grudziądz.
2. Planowana inwestycja dotyczy przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na funkcję świetlicy wiejskiej, na działce nr 110/1, obręb geodezyjny Wałdowo Szlacheckie 0024, gm. Grudziądz.
3. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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;

Wyznaczenie obszaru analizowanego i kontynuowanie funkcji

Parametry zabudowy sąsiedniej mają pośredni wpływ na określenie parametrów planowanej inwestycji, gdyż nie dotyczy ona wprowadzenia nowej zabudowy „w sensie dosłownym” i nie wpłynie znacząco na walory krajobrazu najbliższego otoczenia.

Zgodnie z wnioskiem nie zmieniają się parametry geometryczne istniejącego budynku, zmianie ulega jedynie częściowo jego funkcja.

W związku z powyższym odstąpiono od analizy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Analizy dokonano wyłącznie w zakresie funkcji mieszkalnej wymaganej dla przedmiotowej inwestycji.

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

Działka posiada dostępność do drogi publicznej, drogi gminnej nr 040509C.

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Na terenie działki znajduje się:

- sieć wodociągowa,
- sieć elektroenergetyczna,
- sieć telekomunikacyjna,
- indywidualny system kanalizacyjny.

W przypadku ujawnienia w terenie innych sieci infrastruktury, nieoznaczonych na mapie, należy rozwiązać ewentualne kolizje, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, o której mowa w art. 88 ust. 1;

Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4) – Teren inwestycji obejmuje grunty: B, czyli tereny mieszkaniowe, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):

- Warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – planowana inwestycja nie narusza przepisów ochrony środowiska oraz nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody:
 - Teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły.
 - Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/812/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2018 r. poz. 4858), występuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej.
 - Na podstawie wizji w terenie stwierdzono, że teren inwestycji znajduje się częściowo w pasie szerokości 100 m od zbiornika wodnego zlokalizowanego na działce nr 110/5, obręb geodezyjny Wałdowo Szlacheckie 0024, gm. Grudziądz.
 - Zbiornik ten jest zbiornikiem antropogenicznym, w związku z tym powyższy zakaz nie ma zastosowania.
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- Warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów prawa wodnego.
- Warunki wynikające z innych przepisów – planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie, o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

6) Informacja dotycząca map, które stanowią - załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszej decyzji:

- załącznik nr 1 i załącznik nr 2 zostały opracowane na podstawie kopii (skanu) mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Grudziądzu, z dnia 10 września 2021 r, obejmujący teren, którego wniosek dotyczy wraz z naniesionymi niezbędnymi oznaczeniami – mapa w wersji papierowej, z której wykonano skan stanowi materiał dowodowy w niniejszej sprawie,

7) Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5:

Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

4. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – wymieniona we wniosku działka stanowi własność wnioskodawcy. Działka nr 110/1 (o powierzchni 0,3060 ha) obejmuje grunty: B, czyli tereny mieszkaniowe. Działka nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – działka jest zabudowana budynkiem świetlicy wiejskiej oraz innym.
6. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym – funkcja mieszkalna występuje na działkach nr 110/4, 89/4 i 112/2.

Wnioski końcowe

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę sporządził mgr Artur Składanek.

Z up. WÓJTA
Anna Palczewska
Sekretarz Gminy

