

**DECYZJA NR 2.2024  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 1688) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), a także rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 z późn. zm. i poz. 1589);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 31 października 2023 r., złożonego przez firmę „GRAMINIS” Produkcyjno-Handlowo-Usługowa Sp. z o.o. reprezentowaną przez Panią Annę Redmerską w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch naziemnych zbiorników dwupłaszczyznowych do magazynowania oleju napędowego ON w zabudowie zagrodowej, na części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 136/25 położonej w obrębie ewidencyjnym Dusocin, w gminie Grudziądz;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną w Grudziądzu** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie N.NZ.9022.15.38.2023 z dnia 21.11.2023 r.;
2. **Starostą Powiatu Grudziądzkiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie GN.673.353.2023 z dnia 01.12.2023 r.;
3. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Tczewie** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie GD.ZPU.4.521.1313.2023.OZ z dnia 28.11.2023 r.;

**ustalam**

**dla firmy „GRAMINIS” Produkcyjno-Handlowo-Usługowa Sp. z o.o.  
warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na **budowie dwóch naziemnych zbiorników dwupłaszczyznowych do magazynowania oleju napędowego ON w zabudowie zagrodowej, na części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 136/25 położonej w obrębie ewidencyjnym Dusocin, w gminie Grudziądz, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.**

**1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:**

- budowa dwóch naziemnych zbiorników dwupłaszczyznowych do magazynowania oleju napędowego ON – w zabudowie zagrodowej.

**2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się budowę na płycie fundamentowej dwóch naziemnych zbiorników dwupłaszczyznowych do magazynowania oleju napędowego ON o łącznej pojemności 10 m<sup>3</sup> na potrzeby gospodarstwa rolnego, o następujących parametrach:
  - powierzchnia – do 60 m<sup>2</sup>,
  - wysokość – do 3,0 m,

- dopuszcza się lokalizację elementów towarzyszących związanych z budową i eksploatacją zbiorników do magazynowania oleju napędowego, m.in. dystrybutora,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanej części działki – nie dotyczy planowanej inwestycji,
  - linia zabudowy – ze względu na odległość wnioskowanego terenu od dróg – nie wyznacza się,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 30% powierzchni wnioskowanej części działki,
  - planowaną inwestycję należy realizować w wyznaczonym terenie inwestycji o powierzchni 0,0478 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
  - ewentualne kolizje istniejącej infrastruktury technicznej należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
  - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w 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),
  - przedmiotową inwestycję należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz wydał dnia 28 grudnia 2022 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚR.6220.2.17.2020 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na posadowieniu dwóch naziemnych zbiorników dwupłaszczyznowych do magazynowania oleju napędowego ON o łącznej pojemności 10 m<sup>3</sup> na terenie działki geod. 136/25, obręb Dusocin, gmina Grudziądz – **wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,**
  - obszar planowanej inwestycji jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.) – na terenie Parku Krajobrazowego Góry Łosiowe, gdzie obowiązują zapisy Uchwały Nr XLV/748/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Góry Łosiowe (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2018 r., poz. 3132),
  - planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.),
  - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
  - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
  - należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i cieki wodne,
  - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
  - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
  - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
  - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Grudziądz,
  - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- przyłącze do sieci elektrycznej – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy planowanej inwestycji,
  - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy planowanej inwestycji,
  - odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo w graniach wnioskowanego terenu,
  - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
  - obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach – wnioskowany teren posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 040336C (działka nr 175/3) poprzez teren działki nr 136/25 nieobjęty decyzją;
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
    - dostępu do drogi publicznej,
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
    - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
    - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
  - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy części działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
  - 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.),
  - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;
- e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

#### UZASADNIENIE

Dnia 31 października 2023 r., firma „GRAMINIS” Produkcyjno-Handlowo-Usługowa Sp. z o.o. reprezentowana przez Panią Annę Redmerską wystąpiła do Wójta Gminy Grudziądz z wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch naziemnych zbiorników dwupłaszczowych do magazynowania oleju napędowego ON w zabudowie zagrodowej, na części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 136/25 położonej w obrębie ewidencyjnym Dusocin, w gminie Grudziądz.

Wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) uzyskane na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz

inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 551). Asystentem przy sporządzeniu projektu decyzji o warunkach zabudowy jest inż. Kinga Cybulska.

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

### POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w Ustawie Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

Decyzja o ustalenie warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

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 – ustawa 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.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, 87-100 Toruń, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Grudziądz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, oraz prawo do zrzeczenia się odwołania.

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



**ZASTĘPCA WÓJTA**

*Jacek Zyglewicz*

Wójt Gminy Grudziądz

#### Załączniki:

1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000,

2) załączniki tekstowe do decyzji:

- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### Otrzymują:

1. „GRAMINIS” Produkcyjno-Handlowo-Usługowa Sp. z o.o.
2. wg rozdzielnika,
3. a/a.

**MAPA ZASADNICZA  
 SKALA 1:1000**

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

Siedziba: Zamieszkałe Prowadzący: mgr inż. Jacek Zyglewicz Zakład: Zakład Inżynierii i Kartograficznej	P. 9.016.20 2023-10-24
Nazwa: Plan zagospodarowania przestrzennego Nazwa wariantu: plan zagospodarowania przestrzennego	Z up. STAROSTY M. Jacek Zyglewicz KIEROWNIK Mirosław Wątróbski Kierownika Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY  
 DO DECYZJI  
 O WARTUNKACH ZABUDOWY**  
 NR .....  
 ZNAK: GBK.6730.267.2023  
 Z DNIA: 03.01.2024 r.

**OZNACZENIA**

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI: 0,0478 HA

mgr Łukasz Piskurewicz  
 Urbanista

Projekt decyzji przygotował mgr Łukasz Piskurewicz uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 i późn. zm.).  
 Agencja projektowa: GeoPlan, ul. Księcia Cybulskiego



**ZASTĘPCA WÓJTA**  
 Jacek Zyglewicz

**WOJTA GMINY  
 Grudziądz**

## ANALIZA

### **WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

#### **1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

Analizując wnioszek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz uchwalonego Uchwałą Nr LXXIII/614/23 Rady Gminy Grudziądz z dnia 28 września 2023 r., Wójt Gminy Grudziądz stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej – pośredni do drogi gminnej nr 040336C. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że wnioskowana część działki nr 136/25 wykorzystywana jest na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie Parku Krajobrazowego Góry Łosiowe, gdzie obowiązują zapisy Uchwały Nr XLV/748/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Góry Łosiowe (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2018 r., poz. 3132). Zgodnie z art. 53 ust. 5b Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), o treści: „Przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.”, w związku z tym niniejsza decyzja nie podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

#### **2. Stan faktyczny i prawny:**

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmują część działki o numerze ewidencyjnym 136/25 o powierzchni 0,0478 ha, stanowiącą grunty rolne zabudowane Br-RIIIa.

Działka nr 136/25 zlokalizowana jest w obrębie ewidencyjnym Dusocin, w gminie Grudziądz.

Na wnioskowanym terenie nie występują budynki.

**ZASTĘPCA WÓJTA**

*Jacek Zyglewicz*

## ANALIZA

### **FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Na podstawie art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie wyżej wymienionej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym,
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 4, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

W rozpatrywanym przypadku nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1, gdyż wnioskodawca jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni **252,8750 ha (na terenie gminy Grudziądz)**, co przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Grudziądz wynoszącą **5,9612 ha**.

#### **1. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 2-6 są spełnione:**

2) *teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – na dotychczasowych zasadach – wnioskowany teren posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 040336C (działka nr 175/3) poprzez teren działki nr 136/25 nieobjęty decyzją;*

3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – na wnioskowanym terenie znajduje się istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej; projektowane przedsięwzięcie nie wymaga podłączenia do pozostałych sieci infrastruktury technicznej;*

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 – inwestycja realizowana w ramach zabudowy zagrodowej, na gruntach rolnych zabudowanych Br-RIIIa na potrzeby gospodarstwa rolnego;*

5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, na terenie objętym formą ochrony zabytków; wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie Parku Krajobrazowego Góry Łosiowe;*

6) *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:*

*a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*

*b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,*

*c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – teren inwestycji nie znajduje się w wyżej wymienionych obszarach.*

2. Przepisy art. 61 ust. 2, 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

### 3. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dla planowanej inwestycji pozostawia się funkcję terenu – zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się budowę na płycie fundamentowej dwóch naziemnych zbiorników dwupłaszczyznowych do magazynowania oleju napędowego ON o łącznej pojemności 10 m<sup>3</sup> na potrzeby gospodarstwa rolnego, o następujących parametrach:
  - powierzchnia – do 60 m<sup>2</sup>,
  - wysokość – do 3,0 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów towarzyszących związanych z budową i eksploatacją zbiorników do magazynowania oleju napędowego, m.in. dystrybutora;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanej części działki – nie dotyczy planowanej inwestycji;
- 5) linia zabudowy – ze względu na odległość wnioskowanego terenu od dróg – nie wyznacza się;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 30% powierzchni wnioskowanej części działki;
- 7) planowaną inwestycję należy realizować w wyznaczonym terenie inwestycji o powierzchni 0,0478 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
- 8) ewentualne kolizje istniejącej infrastruktury technicznej należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci;
- 9) obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach – wnioskowany teren posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 040336C (działka nr 175/3) poprzez teren działki nr 136/25 nieobjęty decyzją.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) uzyskane na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 551). Asystentem przy sporządzeniu projektu decyzji o warunkach zabudowy jest inż. Kinga Cybulska.

**ZASTĘPCA WÓJTA**

*Jacek Zyglewicz*