

**DECYZJA NR 145.2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 9, 13, 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 2024 r., poz. 572), 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 21 marca (data wpływu do tut. Urzędu: 25 marca 2024 r.), uzupełnionego dnia 18 kwietnia 2024 r., złożonego przez Odlewnię Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., 86-302 Lisie Kąty 7, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie i przebudowie Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 73/5 i 115/4, położonych w obrębie ewidencyjnym Lisie Kąty, gmina Grudziądz;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną w Grudziądzu** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie N.NZ.9022.15.111.2024 z dnia 07.05.2024r.;
2. **Zarządcą Dróg Powiatowych (Powiatowy Zarząd Dróg w Grudziądzu)** – w odniesieniu do obszarów pasa drogowego i przyległych do pasa drogowego – postanowienie DM.4400.46.2024 z dnia 02.05.2024r.;
3. **Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego** – w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze – nie przedstawił stanowiska w przedmiotowej sprawie,

ustalam

**dla Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j.,
86-302 Lisie Kąty 7,
warunki zabudowy**

dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na **rozbudowie i przebudowie Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 73/5 i 115/4, położonych w obrębie ewidencyjnym Lisie Kąty, gmina Grudziądz, określonej na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.**

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- rozbudowa i przebudowa Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 73/5 i 115/4, położonych w obrębie ewidencyjnym Lisie Kąty, gmina Grudziądz – w zabudowie produkcyjno-magazynowej.

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

- a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - rozbudowa i przebudowa Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., – o następujących parametrach rozbudowy:
 - szerokość elewacji frontowej – od 120,0 m do 260,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na teren, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku),
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 20,0 m,

- całkowita wysokość – do 20,0 m,
 - geometria dachu – dach płaski,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 8,0 m od granicy terenu inwestycji z publiczną drogą powiatową nr 1357C (dz. nr 73/4), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - dopuszcza się budowę urządzeń budowlanych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej związanych z inwestycją,
 - dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, placów manewrowych, parkingów, dojazd itp.,
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 56,5%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 15% powierzchni terenu inwestycji,
 - powierzchnia terenu inwestycji – 3,1594 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym,
 - ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy eliminować za zgodą i na warunkach wydanych przez właściwego gestora 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), w przypadku braku możliwości spełnienia warunków technicznych, inwestor może ubiegać się o odstępstwo od tych warunków,
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- przedmiotowa inwestycja stanowi część przedsięwzięcia, dla którego Wójt Gminy Grudziądz wydał dnia 20 marca 2024 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.13.2023 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa i przebudowa Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., Lisie Kąty 7, gmina Grudziądz” – **wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,**
 - wnioskowany teren zlokalizowany jest w granicach obszaru z ograniczeniami wysokości obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniska w Lisich Kątach, w związku z tym decyzję uzgadnia się z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego – maksymalna wysokość projektowanej rozbudowy do 20 m, nie przekroczy rzędnej 73 m n.p.m.,
 - teren inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarze 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.),
 - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany 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 na terenie rozbudowywanego zakładu,
 - zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej na terenie rozbudowywanego zakładu,
 - odprowadzanie ścieków – istniejąca indywidualna oczyszczalnia ścieków na terenie rozbudowywanego zakładu,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej na terenie rozbudowywanego zakładu, następnie do gruntu lub do wód powierzchniowych, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie w tym zakresie,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów wytworzonych podczas prowadzonej produkcji – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obsługa komunikacyjna – dostęp bezpośredni do publicznej drogi powiatowej nr 1357C (dz. nr 73/4), za pośrednictwem istniejącego zjazdu,
 - liczba miejsc postojowych – w związku z tym, że planowana inwestycja stanowi rozbudowę istniejącego zakładu zlokalizowanego na sąsiednich działkach, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXIV/218/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 czerwca 2016 r.), który ustala liczbę miejsc postojowych dla ww. zakładu – nie określa się;
- 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;
 - 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 21 marca (data wpływu do tut. Urzędu: 25 marca 2024 r.) Odlewnia Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., Lisie Kąty 7, 86-302 Grudziądz, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Grudziądz w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie i przebudowie Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 73/5 i 115/4, położonych w obrębie ewidencyjnym Lisie Kąty, gmina Grudziądz. Dnia 4 kwietnia 2024 r. Inwestor został wezwany

o uzupełnienie przedmiotowego wniosku w zakresie decyzji środowiskowej dla planowanej inwestycji. Wniosek został uzupełniony w wymaganym zakresie dnia 18 kwietnia 2024 r.

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.).

Planowana inwestycja stanowi część przedsięwzięcia, którego realizacja jest planowana również na sąsiednich działkach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr XXIV/218/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 179/1, 179/2, 168/7, 168/6, 168/4, 168/1, 162/1, 158, 154/1, 154/2, 154/3, 168/3, 166, 160, 3203/9, cz. Działki nr 155 i cz. Działki nr 3203/7 w obrębie Lisie Kąty, gmina Grudziądz. Dla przedmiotowego przedsięwzięcia Wójt Gminy Grudziądz wydał dnia 20 marca 2024 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.13.2023 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa i przebudowa Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., Lisie Kąty 7, gmina Grudziądz”. Zgodnie z wnioskiem projektowana rozbudowa częściowo zostanie zlokalizowana na terenie objętym ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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.

Na podstawie art. 58 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust 6a pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

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 ww. 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. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 art. Emilia Więcek-Lendzińska.

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

POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w ustawie 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.

Przed upływem 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.



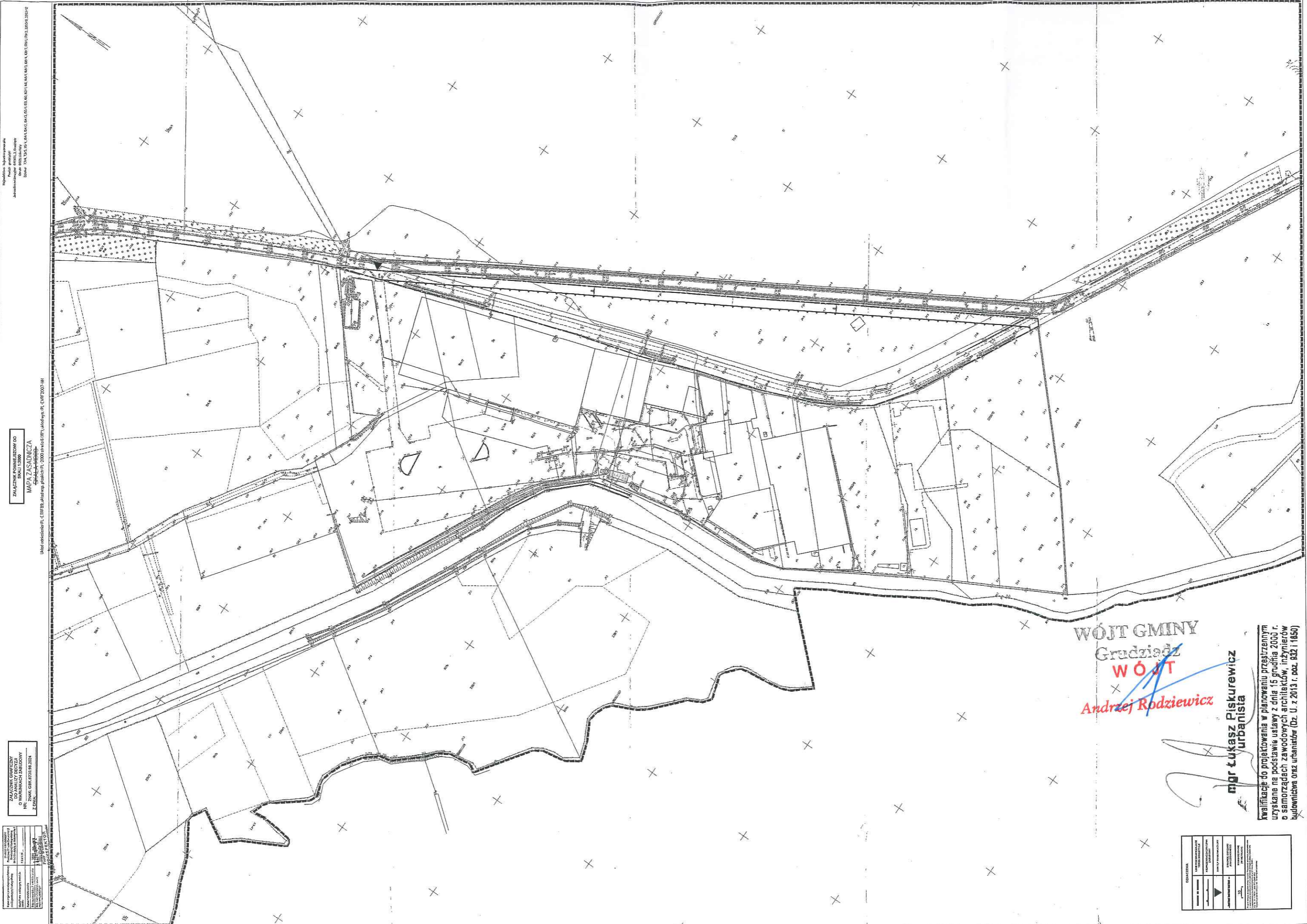
.....
WÓJT
Andrzej Rodziewicz
Wójt Gminy Grudziądz

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;
- 3) załącznik graficzny do analizy decyzji – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Odlewnia Żeliwa Lisie Kąty, S i B. Mioduszewscy, Sp. j. 86-302 Lisie Kąty 7
2. strony wg rozdzielnika,
3. a/a.



Projektant: **Urząd Gminy Grudziądz**
 Pełniący funkcję: **Urząd Gminy Grudziądz**
 Adres: **ul. Wolności 1, 84-200 Grudziądz**
 Telefon: **71 734 10 10**
 E-mail: **biuro@grudziadz.pl**

ZALĄCZNIK POMIERNICZY DO
MAPY ZASADNICZA
SKALA 1:5000

ZAMÓWNIK: **Urząd Gminy Grudziądz**
ADRES: **ul. Wolności 1, 84-200 Grudziądz**
TEL: **71 734 10 10**
E-MAIL: **biuro@grudziadz.pl**

PROJEKTANT: **mgr inż. Łukasz Piskurewicz**
ADRES: **ul. Wolności 1, 84-200 Grudziądz**
TEL: **71 734 10 10**
E-MAIL: **biuro@grudziadz.pl**

WÓJT GMINY
Grudziądz
WÓJT
Andrzej Rodziejewicz


mgr Łukasz Piskurewicz
urbanista

Kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym
 uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
 o samorządach zawodowych architektów, inżynierów
 budowlanych oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 832 i 1850)

| OPIS | |
|------|----------------|
| 1 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 2 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 3 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 4 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 5 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 6 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 7 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 8 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 9 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 10 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 11 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 12 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 13 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 14 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 15 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 16 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 17 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 18 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 19 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 20 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 21 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 22 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 23 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 24 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 25 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 26 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 27 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 28 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 29 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 30 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 31 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 32 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 33 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 34 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 35 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 36 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 37 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 38 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 39 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 40 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 41 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 42 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 43 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 44 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 45 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 46 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 47 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 48 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 49 | WZGLĘDNY WYKAZ |
| 50 | WZGLĘDNY WYKAZ |

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE 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:

Na terenie gminy Grudziądz nie obowiązuje plan ogólny, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując wniosek 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.

Planowana inwestycja stanowi część przedsięwzięcia, którego realizacja jest planowana również na sąsiednich działkach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr XXIV/218/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 179/1, 179/2, 168/7, 168/6, 168/4, 168/1, 162/1, 158, 154/1, 154/2, 154/3, 168/3, 166, 160, 3203/9, cz. Działki nr 155 i cz. Działki nr 3203/7 w obrębie Lisie Kąty, gmina Grudziądz. Dla przedmiotowego przedsięwzięcia Wójt Gminy Grudziądz wydał dnia 20 marca 2024 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.13.2023 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa i przebudowa Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszcwscy Sp. j., Lisie Kąty 7, gmina Grudziądz”. Wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. 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 zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formami ochrony zabytków, na terenie objętym formami ochrony przyrody.

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 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 13 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że wnioskowany teren zlokalizowany jest w granicach obszaru z ograniczeniami wysokości obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniska w Lisich Kątach, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

2. Stan faktyczny i prawny:

Teren planowanej inwestycji obejmuje działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 73/5 i 115/4, położone w obrębie ewidencyjnym Lisie Kąty, na terenie gminy Grudziądz.

Powierzchni działki 73/5 wynosi 2, 3371 ha i stanowi inne tereny komunikacyjne, oznaczone symbolem – Ti. Powierzchnia działki nr 115/4 wynosi 0,8223 ha i stanowi grunty oznaczone jako drogi.

Całkowita powierzchnia terenu inwestycji wynosi 3,1594 ha, jego granice zostały określone na załączniku graficznym do decyzji.

Na wnioskowanym terenie obecnie nie występuje zabudowa kubaturowa.

ANALIZA

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

Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) oraz art. 61 ust. 5a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 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.).

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 ww. ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 3) 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,
- 4) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z w/w ustawą granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Jednocześnie w myśl art. 61 ust 5a ustawy, przez „front terenu”, należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) teren inwestycji o powierzchni 3,1594 ha stanowi działki nr 73/5 i 115/4, położone w obrębie Lisie Kąty;
- 2) granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) obszar analizowany obejmuje teren o powierzchni około 70,7 ha,
- 4) obszar analizowany obejmuje teren zabudowy produkcyjno-magazynowej Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty”, fragment terenu lotniska, grunty rolne i leśne;
- 5) przez obszar analizowany przepływa rzeka Osa;
- 6) w obszarze analizowanym brak budynków mieszkalnych;
- 7) przez obszar analizowany przebiega droga powiatowa nr 1357C (dz. nr 73/4),
- 8) obszar analizowany położony jest na terenie gminy Grudziądz, w obrębie ewidencyjnym Lisie Kąty.

2. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

Kontynuacja funkcji

Planowana inwestycja polega na rozbudowie i przebudowie Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j. na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 73/5 i 115/4, położonych w obrębie ewidencyjnym Lisie Kąty. Planowana inwestycja stanowi część przedsięwzięcia, którego realizacja jest planowana również na sąsiednich działkach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXIV/218/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 czerwca 2016 r.).

Biorąc pod uwagę, że planowana inwestycja stanowi rozbudowę istniejącego zakładu zlokalizowanego na sąsiednich działkach, na których występują zabudowania o tożsamej funkcji możliwe jest wprowadzenie planowanej funkcji na wnioskowanym terenie i wyznaczenie parametrów dla inwestycji. Obszar analizowany obejmuje teren zabudowy produkcyjno-magazynowej Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty”,

fragment terenu lotniska, grunty rolne i leśne, w sąsiedztwie wnioskowanego terenu brak budynków mieszkalnych. W związku z powyższym uznaje się, iż realizacja planowanej inwestycji nie będzie wywoływać konfliktów przestrzennych i nie będzie kolidować z sąsiednią zabudową.

Linia zabudowy

Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia, w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości 8,0 m od granicy terenu inwestycji z publiczną drogą powiatową nr 1357C (dz. nr 73/4), zgodnie z załącznikiem graficznym.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji

Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Zgodnie z § 5 ust. 2 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, jeżeli wynika to z analizy.

Planowana inwestycja polega na rozbudowie i przebudowie Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j, którego realizacja jest planowana również na sąsiednich działkach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycji stanowi działki nr 73/5 i 115/4 o łącznej powierzchni 3,1594 ha. Zgodnie z wnioskiem maksymalna powierzchnia projektowanej rozbudowy nie przekroczy 17 750 m², co stanowi około 56,2% powierzchni terenu inwestycji.

Łączna powierzchnia zabudowy istniejących budynków rozbudowywanego zakładu wynosi około 30 933 m², w tym łączna powierzchnia zabudowy budynków tworzących wspólną elewację wschodnią, które graniczą bezpośrednio z wnioskowanym terenem wynosi około 18 332 m². Ponadto należy zaznaczyć, że cały teren istniejącego zakładu objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXIV/218/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 czerwca 2016 r.), który ustala maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jako 75%.

Biorąc pod uwagę powyższe, ustala się wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu do 56,5%, co pozwoli na realizację inwestycji nie naruszając ładu przestrzennego na danym terenie.

Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją $\pm 20\%$. Zgodnie z § 6 ust. 2 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Szerokość elewacji frontowej rozumie się jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na działkę, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku i dotyczy ona całkowitej szerokości budynków tworzących wspólną elewację.

Planowana inwestycja polega na rozbudowie i przebudowie Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., którego realizacja jest planowana również na sąsiednich działkach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskowana szerokość elewacji frontowej projektowanej rozbudowy określona została w zakresie od 120 m do 260 m. Zgodnie z wnioskiem projektowana rozbudowa dotyczy kompleksu zabudowań odlewni, tworzących wspólną elewację wschodnią o szerokości ponad 300 m. W wyniku realizacji inwestycji nie zwiększy się szerokość wspólnej elewacji ww. budynków – projektowana rozbudowa zostanie usytuowana od strony wschodniej istniejących zabudowań, jej elewacja wschodnia graniczyć będzie z drogą

powiatową. Ponadto należy zaznaczyć, że cały teren istniejącego zakładu objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXIV/218/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 czerwca 2016 r.), który nie ustala szerokości elewacji frontowej budynków.

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się, iż realizacja inwestycji nie naruszy ładu przestrzennego w obszarze analizowanym, szerokość elewacji frontowej projektowanej rozbudowy ustala się zgodnie z wnioskiem, tj. od 120,0 m do 260,0 m.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 7 ust. 4 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o ile wynika to z analizy.

Planowana inwestycja polega na rozbudowie i przebudowie Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., którego realizacja jest planowana również na sąsiednich działkach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wnioskiem projektowana rozbudowa zostanie pokryta dachem płaskim, a jej wysokość nie przekroczy 20 m. Wysokość projektowanej rozbudowy nie przekroczy wysokości istniejących budynków rozbudowywanego zakładu. Ponadto należy zaznaczyć, że cały teren istniejącego zakładu objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXIV/218/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 czerwca 2016 r.), gdzie maksymalna wysokość zabudowy została ustalona do 48 m.

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się, iż realizacja inwestycji nie naruszy ładu przestrzennego w obszarze analizowanym, maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanej rozbudowy ustala się zgodnie z wnioskiem, tj. do 20,0 m.

Geometria dachu

Zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Planowana inwestycja polega na rozbudowie i przebudowie Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., którego realizacja jest planowana również na sąsiednich działkach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wnioskiem projektowana rozbudowa zostanie pokryta dachem płaskim, a jej wysokość nie przekroczy 20 m. Budynki występujące w obszarze analizowanym pokryte są głównie dachami płaskimi. Wysokość projektowanej rozbudowy nie przekroczy wysokości istniejących budynków rozbudowywanego zakładu. Ponadto należy zaznaczyć, że cały teren istniejącego zakładu objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXIV/218/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 czerwca 2016 r.), gdzie maksymalna wysokość zabudowy została ustalona do 48 m, a geometria dachu – o dowolnym kształcie i spadku.

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się, iż realizacja inwestycji nie naruszy ładu przestrzennego w obszarze analizowanym, maksymalną wysokość projektowanej rozbudowy ustala się zgodnie z wnioskiem, tj. do 20,0 m, a rodzaj dachu jako dach płaski.

- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – dostęp bezpośredni do publicznej drogi powiatowej nr 1357C (dz. nr 73/4), za pośrednictwem istniejącego zjazdu;
- 3) lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – istniejące i projektowane uzbrojenie rozbudowywanego zakładu jest wystarczające dla planowanej inwestycji;
- 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 – na terenie inwestycji brak jest gruntów rolnych chronionych i gruntów leśnych – wnioskowany teren stanowi inne tereny komunikacyjne i drogi;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz na terenie ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, na terenie objętym formą ochrony zabytków, na terenie objętym formami ochrony przyrody;
- przedmiotowa inwestycja stanowi część przedsięwzięcia, dla którego Wójt Gminy Grudziądz wydał dnia 20 marca 2024 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak OŚR.6220.2.13.2023 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa i przebudowa Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j., Lisie Kąty 7, gmina Grudziądz” – wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- wnioskowany teren zlokalizowany jest w granicach obszaru z ograniczeniami wysokości obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniska w Lisich Kątach, w związku z tym decyzję uzgadnia się z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego – maksymalna wysokość projektowanej rozbudowy do 20 m, nie przekroczy rządnej 73 m n.p.m.;

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 2023 r., poz. 1680 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.

3. Przepisy art. 61 ust. 2-4 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.

4. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dla terenu inwestycji wprowadza się funkcję – zabudowa produkcyjno-magazynowa;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę Odlewni Żeliwa „Lisie Kąty” Sławomir i Bogusław Mioduszewscy Sp. j. – o następujących parametrach rozbudowy:
 - szerokość elewacji frontowej – od 120,0 m do 260,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na teren, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku),
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 20,0 m,
 - całkowita wysokość – do 20,0 m,
 - geometria dachu – dach płaski;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od granicy terenu inwestycji z publiczną drogą powiatową nr 1357C (dz. nr 73/4), zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) dopuszcza się budowę urządzeń budowlanych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej związanych z inwestycją;
- 5) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, placów manewrowych, parkingów, dojazd itp.;
- 6) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 56,5%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 15% powierzchni terenu inwestycji;
- 8) powierzchnia terenu inwestycji – 3,1594 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym;
- 9) ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy eliminować za zgodą i na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci;
- 10) 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), w przypadku braku możliwości spełnienia warunków technicznych, inwestor może ubiegać się o odstępstwo od tych warunków;
- 11) obsługa komunikacyjna – dostęp bezpośredni do publicznej drogi powiatowej nr 1357C (dz. nr 73/4), za pośrednictwem istniejącego zjazdu;
- 12) liczba miejsc postojowych – w związku z tym, że planowana inwestycja stanowi rozbudowę istniejącego zakładu zlokalizowanego na sąsiednich działkach, gdzie obowiązuje miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXIV/218/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 czerwca 2016 r.), który ustala liczbę miejsc postojowych dla ww. zakładu – nie określa się.

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., 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. 511). Asystentem przy sporządzeniu projektu decyzji o warunkach zabudowy jest inż. Emilia Więcek-Lendzińska.

WOJT
Andrzej Rodziewicz

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-------------|---------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| Wzrost: 1,70 m | Waga: 70 kg | Temperatura ciała: 36,6°C | Ciepłota skóry: 36,0°C | Ciepłota jamy nosowej: 36,0°C | Ciepłota języczka: 36,0°C | Ciepłota odbytu: 36,0°C | Ciepłota kroczy: 36,0°C | Ciepłota stóp: 36,0°C | Ciepłota rąk: 36,0°C | Ciepłota twarzy: 36,0°C | Ciepłota szyi: 36,0°C | Ciepłota klatki piersiowej: 36,0°C | Ciepłota brzucha: 36,0°C | Ciepłota pleców: 36,0°C | Ciepłota nóg: 36,0°C | Ciepłota głowy: 36,0°C | Ciepłota twarzy: 36,0°C | Ciepłota szyi: 36,0°C | Ciepłota klatki piersiowej: 36,0°C | Ciepłota brzucha: 36,0°C | Ciepłota pleców: 36,0°C | Ciepłota nóg: 36,0°C | Ciepłota głowy: 36,0°C |
|----------------|-------------|---------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|

Województwo kujawsko-pomorskie
Powiat grudziądzki
Jednostka ewidencyjna: 040801_LC_040103
Czynsz: 0008_Like_04y
Dzielnica: 731A, 731B, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 151F, 151G, 151H, 151I, 151J, 151K, 151L, 151M, 151N, 151O, 151P, 151Q, 151R, 151S, 151T, 151U, 151V, 151W, 151X, 151Y, 151Z, 151AA, 151AB, 151AC, 151AD, 151AE, 151AF, 151AG, 151AH, 151AI, 151AJ, 151AK, 151AL, 151AM, 151AN, 151AO, 151AP, 151AQ, 151AR, 151AS, 151AT, 151AU, 151AV, 151AW, 151AX, 151AY, 151AZ, 151BA, 151BB, 151BC, 151BD, 151BE, 151BF, 151BG, 151BH, 151BI, 151BJ, 151BK, 151BL, 151BM, 151BN, 151BO, 151BP, 151BQ, 151BR, 151BS, 151BT, 151BU, 151BV, 151BW, 151BX, 151BY, 151BZ, 151CA, 151CB, 151CC, 151CD, 151CE, 151CF, 151CG, 151CH, 151CI, 151CJ, 151CK, 151CL, 151CM, 151CN, 151CO, 151CP, 151CQ, 151CR, 151CS, 151CT, 151CU, 151CV, 151CW, 151CX, 151CY, 151CZ, 151DA, 151DB, 151DC, 151DD, 151DE, 151DF, 151DG, 151DH, 151DI, 151DJ, 151DK, 151DL, 151DM, 151DN, 151DO, 151DP, 151DQ, 151DR, 151DS, 151DT, 151DU, 151DV, 151DW, 151DX, 151DY, 151DZ, 151EA, 151EB, 151EC, 151ED, 151EE, 151EF, 151EG, 151EH, 151EI, 151EJ, 151EK, 151EL, 151EM, 151EN, 151EO, 151EP, 151EQ, 151ER, 151ES, 151ET, 151EU, 151EV, 151EW, 151EX, 151EY, 151EZ, 151FA, 151FB, 151FC, 151FD, 151FE, 151FF, 151FG, 151FH, 151FI, 151FJ, 151FK, 151FL, 151FM, 151FN, 151FO, 151FP, 151FQ, 151FR, 151FS, 151FT, 151FU, 151FV, 151FW, 151FX, 151FY, 151FZ, 151GA, 151GB, 151GC, 151GD, 151GE, 151GF, 151GG, 151GH, 151GI, 151GJ, 151GK, 151GL, 151GM, 151GN, 151GO, 151GP, 151GQ, 151GR, 151GS, 151GT, 151GU, 151GV, 151GW, 151GX, 151GY, 151GZ, 151HA, 151HB, 151HC, 151HD, 151HE, 151HF, 151HG, 151HH, 151HI, 151HJ, 151HK, 151HL, 151HM, 151HN, 151HO, 151HP, 151HQ, 151HR, 151HS, 151HT, 151HU, 151HV, 151HW, 151HX, 151HY, 151HZ, 151IA, 151IB, 151IC, 151ID, 151IE, 151IF, 151IG, 151IH, 151II, 151IJ, 151IK, 151IL, 151IM, 151IN, 151IO, 151IP, 151IQ, 151IR, 151IS, 151IT, 151IU, 151IV, 151IW, 151IX, 151IY, 151IZ, 151JA, 151JB, 151JC, 151JD, 151JE, 151JF, 151JG, 151JH, 151JI, 151JJ, 151JK, 151JL, 151JM, 151JN, 151JO, 151JP, 151JQ, 151JR, 151JS, 151JT, 151JU, 151JV, 151JW, 151JX, 151JY, 151JZ, 151KA, 151KB, 151KC, 151KD, 151KE, 151KF, 151KG, 151KH, 151KI, 151KJ, 151KK, 151KL, 151KM, 151KN, 151KO, 151KP, 151KQ, 151KR, 151KS, 151KT, 151KU, 151KV, 151KW, 151KX, 151KY, 151KZ, 151LA, 151LB, 151LC, 151LD, 151LE, 151LF, 151LG, 151LH, 151LI, 151LJ, 151LK, 151LL, 151LM, 151LN, 151LO, 151LP, 151LQ, 151LR, 151LS, 151LT, 151LU, 151LV, 151LW, 151LX, 151LY, 151LZ, 151MA, 151MB, 151MC, 151MD, 151ME, 151MF, 151MG, 151MH, 151MI, 151MJ, 151MK, 151ML, 151MM, 151MN, 151MO, 151MP, 151MQ, 151MR, 151MS, 151MT, 151MU, 151MV, 151MW, 151MX, 151MY, 151MZ, 151NA, 151NB, 151NC, 151ND, 151NE, 151NF, 151NG, 151NH, 151NI, 151NJ, 151NK, 151NL, 151NM, 151NN, 151NO, 151NP, 151NQ, 151NR, 151NS, 151NT, 151NU, 151NV, 151NW, 151NX, 151NY, 151NZ, 151OA, 151OB, 151OC, 151OD, 151OE, 151OF, 151OG, 151OH, 151OI, 151OJ, 151OK, 151OL, 151OM, 151ON, 151OO, 151OP, 151OQ, 151OR, 151OS, 151OT, 151OU, 151OV, 151OW, 151OX, 151OY, 151OZ, 151PA, 151PB, 151PC, 151PD, 151PE, 151PF, 151PG, 151PH, 151PI, 151PJ, 151PK, 151PL, 151PM, 151PN, 151PO, 151PP, 151PQ, 151PR, 151PS, 151PT, 151PU, 151PV, 151PW, 151PX, 151PY, 151PZ, 151QA, 151QB, 151QC, 151QD, 151QE, 151QF, 151QG, 151QH, 151QI, 151QJ, 151QK, 151QL, 151QM, 151QN, 151QO, 151QP, 151QQ, 151QR, 151QS, 151QT, 151QU, 151QV, 151QW, 151QX, 151QY, 151QZ, 151RA, 151RB, 151RC, 151RD, 151RE, 151RF, 151RG, 151RH, 151RI, 151RJ, 151RK, 151RL, 151RM, 151RN, 151RO, 151RP, 151RQ, 151RR, 151RS, 151RT, 151RU, 151RV, 151RW, 151RX, 151RY, 151RZ, 151SA, 151SB, 151SC, 151SD, 151SE, 151SF, 151SG, 151SH, 151SI, 151SJ, 151SK, 151SL, 151SM, 151SN, 151SO, 151SP, 151SQ, 151SR, 151SS, 151ST, 151SU, 151SV, 151SW, 151SX, 151SY, 151SZ, 151TA, 151TB, 151TC, 151TD, 151TE, 151TF, 151TG, 151TH, 151TI, 151TJ, 151TK, 151TL, 151TM, 151TN, 151TO, 151TP, 151TQ, 151TR, 151TS, 151TT, 151TU, 151TV, 151TW, 151TX, 151TY, 151TZ, 151UA, 151UB, 151UC, 151UD, 151UE, 151UF, 151UG, 151UH, 151UI, 151UJ, 151UK, 151UL, 151UM, 151UN, 151UO, 151UP, 151UQ, 151UR, 151US, 151UT, 151UU, 151UV, 151UW, 151UX, 151UY, 151UZ, 151VA, 151VB, 151VC, 151VD, 151VE, 151VF, 151VG, 151VH, 151VI, 151VJ, 151VK, 151VL, 151VM, 151VN, 151VO, 151VP, 151VQ, 151VR, 151VS, 151VT, 151VU, 151VV, 151VW, 151VX, 151VY, 151VZ, 151WA, 151WB, 151WC, 151WD, 151WE, 151WF, 151WG, 151WH, 151WI, 151WJ, 151WK, 151WL, 151WM, 151WN, 151WO, 151WP, 151WQ, 151WR, 151WS, 151WT, 151WU, 151WV, 151WW, 151WX, 151WY, 151WZ, 151XA, 151XB, 151XC, 151XD, 151XE, 151XF, 151XG, 151XH, 151XI, 151XJ, 151XK, 151XL, 151XM, 151XN, 151XO, 151XP, 151XQ, 151XR, 151XS, 151XT, 151XU, 151XV, 151XW, 151XX, 151XY, 151XZ, 151YA, 151YB, 151YC, 151YD, 151YE, 151YF, 151YG, 151YH, 151YI, 151YJ, 151YK, 151YL, 151YM, 151YN, 151YO, 151YP, 151YQ, 151YR, 151YS, 151YT, 151YU, 151YV, 151YW, 151YX, 151YY, 151YZ, 151ZA, 151ZB, 151ZC, 151ZD, 151ZE, 151ZF, 151ZG, 151ZH, 151ZI, 151ZJ, 151ZK, 151ZL, 151ZM, 151ZN, 151ZO, 151ZP, 151ZQ, 151ZR, 151ZS, 151ZT, 151ZU, 151ZV, 151ZW, 151ZX, 151ZY, 151ZZ

ZALĄCZNIK POMIĘSZONY DO
SKALI 1:2000
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:10000
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 etref66 (89), układ wys. PL-EVRF2007-NH

ZALĄCZNIK GRAFICZNY
DO DECYZJI
O WZNIKACH ZABUDOWY
WZNIK: GBK.6730.08.2024
Z DNIA:



WÓJT
Andrzej Rodziewicz

WÓJT GMINY
Grudziądz

| OZNACZENIA | |
|------------|--|
| | LINE BUDOWLANE WZNIKU INWESTYCYJNEGO |
| | REPUBLIKANSKA LINIA GRANICZNA (ZASADNICZA) |
| | WYMIAROWANE (W METRACH) |
| | POWIERZCHNIENI INWESTYCJA 1:100 HA |

mgr Łukasz Piskurewicz
urbanista

Awalitację do projektowania w planowaniu przestrzennym
uzyskana na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2003 r.
o samorządach zawodowych architektów, inżynierów
budowlanych oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1850)