

**WÓJT GMINY
GRUDZIĄDZ**
GBK.6730.85.2024

**DECYZJA NR 157.2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, ust. 5e pkt 3 lit. c, 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 18 marca (data wpływu do tut. Urzędu: 20 marca 2024 r.), złożonego przez Panią Magdalenę Dąbrowską, reprezentowaną przez Panią Katarzynę Golczyk-Leśniewicz, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń piwnicznych budynku mieszkalnego jednorodzinne na lokal usługowy (mydlarnię – rzemieślniczy punkt wyrobu i sprzedaży kosmetyków naturalnych), a także na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinne o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 354/25 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, gmina Grudziądz,

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną w Grudziądzu** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie N.NZ.9022.15.106.2024 z dnia 30.04.2024 r.;

- **po zaopiniowaniu z:**

1. **Polską Spółką Gazownictwa Sp. z o. o., Oddziałem Zakładu Gazowniczego w Bydgoszczy** – operatorem systemu dystrybucyjnego gazowego, zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 3 lit. c Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie przedstawił stanowiska w przedmiotowej sprawie,

**ustalam
dla Pani Magdaleny Dąbrowskiej,
warunki zabudowy**

dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na **przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń piwnicznych budynku mieszkalnego jednorodzinne na lokal usługowy (mydlarnię – rzemieślniczy punkt wyrobu i sprzedaży kosmetyków naturalnych), a także na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinne o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 354/25 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, gmina Grudziądz, określonej na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.**

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń piwnicznych budynku mieszkalnego jednorodzinne na lokal usługowy (mydlarnię – rzemieślniczy punkt wyrobu i sprzedaży kosmetyków naturalnych), a także rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinne o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem – w zabudowie mieszkaniowo-usługowej.

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

- a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń piwnicznych budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 43, wskazanego na załączniku graficznym do decyzji, na lokal usługowy (mydlarnię – rzemieślniczy punkt wyrobu i sprzedaży kosmetyków naturalnych),
 - dopuszcza się rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 43, wskazanego na załączniku graficznym do decyzji, o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem, stanowiące wejście do projektowanego lokalu usługowego w części pomieszczeń piwnicznych budynku,
 - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 43 po zrealizowaniu planowanej inwestycji – bez zmian względem stanu obecnego (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na teren),
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 43 po zrealizowaniu planowanej inwestycji – bez zmian względem stanu obecnego,
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 43 po zrealizowaniu planowanej inwestycji – bez zmian względem stanu obecnego, przy czym maksymalna wysokość projektowanej części rozbudowanej do 3,5 m,
 - geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 43 po zrealizowaniu planowanej inwestycji:
 - dla istniejącej części budynku – bez zmian względem stanu obecnego,
 - dla projektowanej części rozbudowanej budynku – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 15° lub dach płaski,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji z publiczną drogą gminną nr 040125C (dz. nr 315), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji z publiczną drogą gminną nr 040250C (dz. nr 354/1), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 9,5%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 60% powierzchni terenu inwestycji,
 - w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, w związku z czym zabudowę należy sytuować poza strefą techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy eliminować za zgodą i na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - w sąsiedztwie wnioskowanego terenu przebiega gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 63 mm, w związku z tym należy przestrzegać przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, ponadto zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 3 lit. c 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 opiniuje się z Polską Spółką Gazownictwa Sp. z o. o., Oddziałem Zakładu Gazowniczego w Bydgoszczy,
 - 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:
- dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz wydał w dnia 16 lutego 2024 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.18.2023 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń piwnicznych budynku mieszkalnego jednorodzinnego na mydlarnię – zakład produkcji mydeł naturalnych na działce 354/25 obręb Nowa Wieś, ul. Grunwaldzka 24 A, na ternie Gminy Grudziądz” – wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- 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:
- przyłączy do sieci elektrycznej – istniejące przyłączy do sieci elektroenergetycznej,
 - zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłączy do sieci wodociągowej,
 - odprowadzanie ścieków – istniejąca indywidualna przydomowa oczyszczalnia ścieków, planowana inwestycja nie będzie generować ścieków przemysłowych,
 - odprowadzanie wód opadowych – na nieutwardzony teren inwestycji,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
 - obsługa komunikacyjna – dostęp bezpośredni do publicznej drogi gminnej – do drogi nr 040125C (dz. nr 315), za pośrednictwem istniejącego zjazdu,
 - w granicach terenu planowanej inwestycji należy zapewnić minimum dwa miejsca postojowe;
- 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 18 marca (data wpływu do tut. Urzędu: 20 marca 2024 r.), Pani Magdalena Dąbrowska, reprezentowana przez Panią Katarzynę Golczyk-Leśniewicz, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Grudziądz w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń piwnicznych budynku mieszkalnego jednorodzinnego na lokal usługowy (mydlarnię – rzemieślniczy punkt wyrobu i sprzedaży kosmetyków naturalnych), a także na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 354/25 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, gmina 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. 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 ustaleniu 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.

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

Otrzymują:

1. Katarzyna Golczyk-Leśniewicz,
2. strony wg rozdzielnika,
3. a/a.

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: grudziądzki
 Jednostka ewidencyjna: 040601_2, Grudziądz
 Obręb: 0011, Nowa Wieś
 Działka: 354/25

**MAPA ZASADNICZA
 SKALA 1:1000**

Układ adresienia: PL-E TRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

**ZALĄCZNIK GRAFICZNY
 DO DECYZJI
 O WARIANTACH ZABUDOWY
 NR 157/2024
 ZNAK: GBK.6730.85.2024
 Z DNIA: 29.05.2024**



OZNACZENIA	
— — — — —	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
▨	BUDYNEK OBJĘTY DECYZJĄ
—▲—	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
10	WYMIAROWANIE (W METRACH)
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI: 0,1300 HA	

Projekt decyzji przygotował Inż. Łukasz Piskurewicz uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 27 marca 2003 r., z późn. zmianami).
 Asystent projektu decyzji: Inż. Emilia Więcasz-Landzieńska
Inż. 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. 932 i 1450)

STANOWISKO URBANISTY
 Powiatowy Urząd Miejski w Grudziądzu
 ul. Wolności 1, 61-308 Grudziądz, ul. Matki Miłkowskiej 1
 01-03-2024
 Inżynier Urbanista

ZASTĘPCA WOJTA
Łukasz Piskurewicz

GMINA Grudziądz

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWDIUDJE 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 wnioski 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. 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.

W sąsiedztwie wnioskowanego terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, w związku z czym zabudowę należy sytuować poza strefą techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz wydał w dnia 16 lutego 2024 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.18.2023 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń piwnicznych budynku mieszkalnego jednorodzinny na mydlarnię – zakład produkcji mydeł naturalnych na działce 354/25 obręb Nowa Wieś, ul. Grunwaldzka 24 A, na terenie Gminy Grudziądz”. Wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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. 5e pkt 3 lit. c Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, iż w sąsiedztwie wnioskowanego terenu przebiega gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 63 mm (w publicznej drodze gminnej), decyzję wydaje się po zaopiniowaniu przez operatora systemu dystrybucyjnego gazowego.

2. Stan faktyczny i prawny:

Teren planowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 354/25, położoną w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, na terenie gminy Grudziądz.

Całkowita powierzchnia działki nr 354/25 wynosi 0,1300 ha i stanowi tereny mieszkaniowe. Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny nr 43 objęty wnioskowaną inwestycją o powierzchni zabudowy 109 m².

ZASTĘPCA WÓJTA

Jacek Zyglewicz

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:

- 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 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 0,1300 ha stanowi działkę nr 354/25 położonej w obrębie Nowa Wieś;
- 2) jako front wnioskowanego terenu ustalono jego część przylegająca do drogi gminnej nr 040125C (dz. nr 315), zatem szerokość frontowa wnioskowanego terenu wynosi 24,1 m, a trzykrotna szerokość frontowa wnioskowanego terenu wynosi 72,3 m (tj. $3 \times 24,1 \text{ m} = 72,3 \text{ m}$);
- 3) granice obszaru analizowanego wyznaczono w miarę możliwości w oparciu o granice ewidencyjne działek lub użytków gruntowych znajdujących się w obszarze trzykrotnej szerokości frontowej wnioskowanego terenu, poszerzając go o zabudowane działki położonej na południe od jego granic, tak by tworzył urbanistyczną całość,
- 4) obszar analizowany obejmuje teren o powierzchni około 6,6 ha;
- 5) granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 6) w analizowanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty rolne;
- 7) przez obszar analizowany przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 8) przez obszar analizowany przebiegają publiczne drogi gminne;
- 9) obszar analizowany położony jest na terenie gminy Grudziądz, w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś.

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 przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń piwnicznych budynku mieszkalnego jednorodzinnego na lokal usługowy (mydlarnię – rzemieślniczy punkt wyrobu i sprzedaży kosmetyków naturalnych), a także na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem, na działce nr 354/25, położonej w obrębie

ewidencyjnym Nowa Wieś. Realizacja planowanej inwestycji wiąże się z wprowadzeniem na wnioskowanym terenie usług jako funkcji towarzyszącej dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Analizowany obszar obejmuje zwartą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną miejscowości Nowa Wieś, w jednym z istniejących budynkach mieszkalnych zlokalizowany jest lokal usługowy (na sąsiedniej dz. nr 354/21). 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.

Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji z publiczną drogą gminną nr 040125C (dz. nr 315) oraz w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji z publiczną drogą gminną nr 040250C (dz. nr 354/1), 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.

Teren inwestycji stanowi działkę nr 354/25 o powierzchni 0,1300 ha, na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy 109 m², zatem wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do wnioskowanej działki wynosi 8,4%.

Planowana inwestycja polega na zmianie sposobu użytkowania i przebudowie części budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a także na jego rozbudowie o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem o powierzchni zabudowy do 15 m². W wyniku realizacji inwestycji wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanej działki zwiększy się maksymalnie do 9,5%.

Obszar analizowany obejmuje obszar zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym są zróżnicowane, mieszczą się w przedziale od 57 m² (dz. nr 318/10) do 256 m² (dz. nr 354/45).

Biorąc pod uwagę powyższe, a także charakter planowanej inwestycji ustala się wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanej działki do 9,5%. Realizacja planowanej inwestycji nie zaburzy 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 zmianie sposobu użytkowania i przebudowie części budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a także na jego rozbudowie o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem. Zgodnie z wnioskiem projektowana rozbudowa zostanie zlokalizowana przed elewacją frontową wnioskowanego budynku, w związku z czym szerokość elewacji frontowej istniejącego budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji nie zwiększy się. W związku z tym uznaje się, iż realizacja inwestycji

nie naruszy ładu przestrzennego w obszarze analizowanym – szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego wskazanego do rozbudowy pozostaje bez zmian.

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 zmianie sposobu użytkowania i przebudowie części budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a także na jego rozbudowie o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem o maksymalnej wysokości do 3,5 m. W związku z tym, w wyniku realizacji inwestycji nie zwiększy się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku.

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.

Geometria dachów budynków w obszarze analizowanym jest zróżnicowana. Budynki mieszkalne kryte są dachami o głównych połaciach w układzie dwuspadowym lub wielospadowym o zróżnicowanym kącie ich nachylenia od 20° do 45° lub dachami płaskimi.

Planowana inwestycja polega na zmianie sposobu użytkowania i przebudowie części budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a także na jego rozbudowie o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem. W wyniku realizacji inwestycji nie ulegnie zmianie geometria dachu istniejącej części budynku. Z uwagi na charakter inwestycji geometrię dachu projektowanej rozbudowy ustala się zgodnie z wnioskiem jako dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 15° lub dach płaski. Realizacja inwestycji nie naruszy ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

Budynki mieszkalne zlokalizowane w obszarze analizowanym posiadają maksymalnie pod dwie kondygnacje nadziemne, w tym budynek objęty decyzją. Wysokości budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym nie przekraczają 10 m. Wnioskodawca określił wysokość projektowanej rozbudowy do 3,5 m. W związku z tym, w wyniku realizacji inwestycji nie zwiększy się całkowita wysokość budynku.

- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – dostęp bezpośredni do publicznej drogi gminnej – do drogi nr 040125C (dz. nr 315), za pośrednictwem istniejącego zjazdu;
- 3) lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – istniejące uzbrojenie terenu 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 tereny mieszkaniowe;
- 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;
 - dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz wydał w dnia 16 lutego 2024 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.18.2023 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń piwnicznych budynku mieszkalnego jednorodzinnego na mydlarnię – zakład produkcji mydeł naturalnych na działce 354/25 obręb Nowa Wieś, ul. Grunwaldzka 24 A, na ternie Gminy Grudziądz” – wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

- w sąsiedztwie wnioskowanego terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, w związku z czym zabudowę należy sytuować poza strefą techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w sąsiedztwie wnioskowanego terenu przebiega gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 63 mm, w związku z tym należy przestrzegać przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, ponadto zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 3 lit. c 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 opiniuje się z Polską Spółką Gazownictwa Sp. z o. o., Oddziałem Zakładu Gazowniczego w Bydgoszczy;

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 mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń piwnicznych budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 43, wskazanego na załączniku graficznym do decyzji, na lokal usługowy (mydlarnię – rzemieślniczy punkt wyrobu i sprzedaży kosmetyków naturalnych);
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 43, wskazanego na załączniku graficznym do decyzji, o schody zewnętrzne wraz z zadaszeniem, stanowiące wejście do projektowanego lokalu usługowego w części pomieszczeń piwnicznych budynku;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 43 po zrealizowaniu planowanej inwestycji – bez zmian względem stanu obecnego (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na teren);
- 5) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 43 po zrealizowaniu planowanej inwestycji – bez zmian względem stanu obecnego;
- 6) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 43 po zrealizowaniu planowanej inwestycji – bez zmian względem stanu obecnego, przy czym maksymalna wysokość projektowanej części rozbudowanej do 3,5 m;
- 7) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 43 po zrealizowaniu planowanej inwestycji:
 - dla istniejącej części budynku – bez zmian względem stanu obecnego,
 - dla projektowanej części rozbudowanej budynku – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 15° lub dach płaski;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji z publiczną drogą gminną nr 040125C (dz. nr 315), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji z publiczną drogą gminną nr 040250C (dz. nr 354/1), zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 9) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 9,5%;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 60% powierzchni terenu inwestycji;
- 11) w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, w związku z czym zabudowę należy sytuować poza strefą techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy eliminować za zgodą i na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci;

- 13) w sąsiedztwie wnioskowanego terenu przebiega gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 63 mm, w związku z tym należy przestrzegać przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, ponadto zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 3 lit. c 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 opiniuje się z Polską Spółką Gazownictwa Sp. z o. o., Oddziałem Zakładu Gazowniczego w Bydgoszczy;
- 14) 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;
- 15) obsługa komunikacyjna – dostęp bezpośredni do publicznej drogi gminnej – do drogi nr 040125C (dz. nr 315), za pośrednictwem istniejącego zjazdu;
- 16) w granicach terenu planowanej inwestycji należy zapewnić minimum dwa miejsca postojowe.

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.

ZASTĘPCA WÓJTA

Jacek Zyglewicz

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: grudziądzki
 Jednostka ewidencyjna: 040601_2, Grudziądz
 Obręb: 0011, Nowa Wieś
 Działka: 354/25

MAPA ZASADNICZA
 SKALA 1:1000

Układ odwiesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

ZALĄCZNIK GRAFICZNY
 DO ANALIZY DECYZJI
 O WARUNKACH ZABUDOWY
 NR: 157.2024
 ZNAK: GBK.6730.85.2024
 Z DNIA: 19.05.2024 r.

OZNACZENIA	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	BUDYNEK OBJĘTY DECYZJĄ
	FRONT TERENU INWESTYCJI
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	DOSTĘP KOMUNIKACYJNY
	GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
	OBSZAR W ODLEGŁOŚCI TRZYKROTNEJ SZEROKOŚCI FRONTALNEJ TERENU INWESTYCJI
	WYMIAROWANIE (W METRACH)



Projekt decyzji przygotował mgr inż. Łukasz Piśkurewicz uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 497 z późn. zm.).
 Asystent projektu decyzji: mgr inż. Ewelina Wysocka-Lenczewska
mgr inż. Łukasz Piśkurewicz
 Urbanista
 Kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym 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 1850)

1. Nazwa i adres siedziby podmiotu wykonującego zadanie	STACJA CARBON, sp. z o.o. ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa
2. Nazwa i adres siedziby podmiotu wykonującego zadanie	STACJA CARBON, sp. z o.o. ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa
3. Nazwa i adres siedziby podmiotu wykonującego zadanie	STACJA CARBON, sp. z o.o. ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa
4. Nazwa i adres siedziby podmiotu wykonującego zadanie	STACJA CARBON, sp. z o.o. ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa
5. Nazwa i adres siedziby podmiotu wykonującego zadanie	STACJA CARBON, sp. z o.o. ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa
6. Nazwa i adres siedziby podmiotu wykonującego zadanie	STACJA CARBON, sp. z o.o. ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa
7. Nazwa i adres siedziby podmiotu wykonującego zadanie	STACJA CARBON, sp. z o.o. ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa
8. Nazwa i adres siedziby podmiotu wykonującego zadanie	STACJA CARBON, sp. z o.o. ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa
9. Nazwa i adres siedziby podmiotu wykonującego zadanie	STACJA CARBON, sp. z o.o. ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa
10. Nazwa i adres siedziby podmiotu wykonującego zadanie	STACJA CARBON, sp. z o.o. ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa

ZASTĘPCA WÓJTY
Janek Kopyłowicz

URZĄD GMINY
 Grudziądz