

**DECYZJA NR 187.2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust 4, 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.) na odstawie art. 59 ust 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 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 (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 z późn. zm. i poz. 1589);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 24 sierpnia 2022 r., (data wpływu do tut. Urzędu 16 września 2022 r.), zmienionego dnia 11 września 2022 r., oraz uzupełnionego dnia 6 maja 2024 r. (data wpływu do urzędu 06.05.2024 r.), złożonego przez Małgorzatę Fladrowską, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce o nr ewidencyjnym 198/9 położonej w obrębie ewidencyjnym Gogolin, gmina Grudziądz;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Powiatową Stacją Sanitarно-Epidemiologiczną w Grudziądzu** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie N.NZ.9022.15.140.2024 z dnia 24.05.2024 r.
2. **Starostą Powiatu Grudziądzkiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie GN.673.178.2024 z dnia 27.05.2024 r.,
3. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie GR.ZZI.521.2450.2024 z dnia 22.05.2024 r.;

**ustalam
dla Pani Małgorzaty Fladrowskiej
warunki zabudowy**

dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce o nr ewidencyjnym 198/9 położonej w obrębie ewidencyjnym Gogolin, gmina Grudziądz, określonej na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- Budynki mieszkalne – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, o następujących parametrach każdego z nich:
 - szerokość elewacji frontowej – od 11m do 14m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście),
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,5m,
 - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – do 9m,

- geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - zalecane pokrycie dachu – materiał dachówkopodobny, blachodachówka lub dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - powierzchnia terenu inwestycji: 0,4835 ha,
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji – do 7%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – pozostawić co najmniej 60% powierzchni terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 3 w kontekście §3 ust 1 pkt 55 lit b tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – Wójt Gminy Grudziądz decyzją znak: OŚR.6220.2.2.2023 z dnia 04.04.2024 r. ustalił środowiskowe uwarunkowania dla wnioskowanego przedsięwzięcia i stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
 - teren inwestycji 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.) - w Obszarze Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły, dla którego obowiązują zapisy Uchwały nr XLIX/812/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2018 r. poz. 4858),
 - 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.),
 - 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
 - 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 cieków 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,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłączyć do sieci elektrycznej – projektowane przyłączyć do sieci, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,

- zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - odprowadzanie ścieków:
 - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej – dopuszcza się korzystanie z bezodpływowego zbiornika na nieczystości sanitarne lub przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - po rozbudowie sieci kanalizacyjnej – przyłącze do sieci kanalizacyjnej, przyłącze należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi i na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci,
 - dostęp do gazu – nie dotyczy,
 - odprowadzanie wód opadowych – na nieutwardzony teren inwestycji,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
 - obsługa komunikacyjna – dostęp pośredni do drogi powiatowej nr 1622C, poprzez działkę nr 198/8 (korzystanie z działki 198/8 w celach komunikacyjnych wymaga zgody właściciela tej nieruchomości)
- 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 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 24 sierpnia 2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 16 września 2022 r.) Pani Małgorzata Fladrowska wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Grudziądz w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce o nr ewidencyjnym 198/9 położonej w obrębie ewidencyjnym Gogolin, gmina Grudziądz. Przedmiotowy wniosek został zmieniony dnia 10 września 2022 r. oraz uzupełniony dnia 6 maja 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.

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. 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.

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 551). Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

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, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Grudziądz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, oraz prawo do zrzeczenia się odwołania.

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



ZASTĘPCA WÓJTA

Jacek Zyglewicz

Wójt Gminy Grudziądz

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) załącznik tekstowy 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 – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Małgorzata Fladrowska,
2. wg rozdzielnika.
3. a/a.

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

PL ETRF89, układ wsp. płaskich: FL-2000 strefa 5 (18°), układ wys.: PL + VRF 2007-N

Nazwa organu prowadzącego punktowy zasob. geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GRUDZIĄDZKI Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej 86-300 Grudziądz, ul. Wolnościńska 1
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0496.20
Nazwa materiału zasobu	
Data wykonania kopii materiału zasobu	15.09.2022
Imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Podpis]</i> M. W. Urbanista PODINSPEKTOR Wydziału Geodezji i Kartografii



**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY**
NR *187/2024*
ZNAK: *657.6+30.296.2020*
Z DNIA: *20.06.2024*

OZNACZENIA	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE W METRACH

Projekt decyzji przygotował: mgr Łukasz Piskurewicz
uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym
na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
(tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.),
mgr Łukasz Piskurewicz
urbanista

Składe do projektowania w planowaniu przestrzennym
składe na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o zawodach architektów, inżynierów i architektów
zawodowych architektów (Dz. U. z 2018 r., poz. 380)

ANALIZA**WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 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 NRLXXIII/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.

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 formą ochrony zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, iż teren wnioskowanej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że teren objęty decyzją zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły, który stanowi obszar objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 53 ust 5b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu o którym mowa w art. 53 ust 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

Zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 3 w kontekście §3 ust 1 pkt 55 lit b tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – Wójt Gminy Grudziądz decyzją znak: OŚR.6220.2.2.2023 z dnia 04.04.2024 r. ustalił środowiskowe uwarunkowania dla wnioskowanego przedsięwzięcia i stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2. Stan faktyczny i prawny:

Teren inwestycji obejmuje działkę o nr 198/9 zlokalizowaną w obrębie ewidencyjnym Gogolin w gminie Grudziądz.

ZASTĘPCA WÓJTA*Jacek Zyglewicz*

Zgodnie z rejestrem gruntów powierzchnia ww. działki wynosi 0,4835 ha, i stanowi grunty orne klasy V oraz pastwiska trwałe na gruntach klasy VI.

Teren inwestycji jest niezabudowany.



ANALIZA

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

Na podstawie art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588 ze zmianami) 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.

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) Frontem terenu inwestycji jest część działki budowlanej od strony drogi wewnętrznej z której odbywać się będzie dojazd i wynosi około 63 m, zatem jego trzykrotność stanowi 189 m,
- 2) Określono obszar 189 m od terenu inwestycji,
- 3) Obszar analizowany określono w oparciu o granice mapy załączonej do wniosku,
- 4) granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 5) analizowany obszar obejmuje tereny rolne oraz zabudowę mieszkaniową i zagrodową.
- 6) obszar analizowany położony jest na terenie gminy Grudziądz, w obrębie ewidencyjnym Gogolin.

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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

Kontynuacja funkcji

Planowana inwestycja polega na budowie trzech budynków mieszkalnych. W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa, w związku z czym możliwe jest wyznaczenie parametrów zabudowy dla terenu objętego wnioskiem.

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, 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.

Określono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy terenu inwestycji z działką nr 198/8 oraz w odległości 10m od istniejących zadrzewień – zgodnie z wytycznymi decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 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.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym.

Lp.	Nr działki	obreb	pow. działki w m ²	pow. zabudowy w m ²	wskaźnik pow. zabudowy
1	222	Gogolin	15100	156	1,03%
2	198/3	Gogolin	2000	130	6,50%
3	205/5	Gogolin	12100	128	1,06%
4	183/12	Gogolin	3246	213	6,56%
			średnia	157	3,79%

Wniosek:					
198/9	Gogolin	4835	300	6,20%	
			390	8,07%	

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi około 3,79%, przy czym minimalnie 1,03%, a maksymalnie 6,56%.

Teren inwestycji obejmuje działkę nr 198/9 o powierzchni 0,4835 ha. Jak wynika z wniosku minimalna powierzchnia zabudowy projektowanych budynków wyniesie 300m² (3x100 m²), a maksymalna 390 m² (3x130 m²), w związku z czym wskaźnik powierzchni zabudowy kształtować się będzie w przedziale od 6,20% do 8,07%.

Biorąc pod uwagę maksymalny wskaźnik zabudowy występujący w obszarze analizowanym oraz wniosek inwestora, ustala się wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji jako maksymalnie 7%, co pozwoli na realizację inwestycji i nie naruszy zasad 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, 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 ±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.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych zlokalizowanych w obszarze analizowanym.

Lp.	Nr działki	obreb	szerokość elewacji frontowej w m
1	222	Gogolin	12,4
2	198/3	Gogolin	15,6
3	205/5	Gogolin	13,9
4	183/12	Gogolin	12,4
			13,6
			-20% 11
			+20% 16

Wniosek:			
198/9	Gogolin	od	do
		10,95	12,5

Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi 13,6m.

Wnioskowana szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych zawierać się będzie w przedziale od 10,95m do 12,5m.

Uwzględniając wyniki analizy oraz wnioski inwestora ustala się szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w zakresie od 11m do 14m.

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, 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.

Budynki w obszarze analizowanym, posiadają wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od około 2,8 m do około 8m.

Zgodnie z wnioskiem wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanych budynków zawierać się będzie w przedziale od 3m do 4,5m.

Uwzględniając wyniki analizy oraz wnioski inwestora określa się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 4,5m.

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, geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Budynki w obszarze analizowanym pokryte są dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kącie ich nachylenia do 45° i wysokości kalenicy do około 9m.

Wnioskodawca określił rodzaj dachu jako dwu lub wielospadowy. Wysokość górnej kalenicy w przedziale od 6m do 9,5m, a kąt nachylenia dachu od 25° do 45°.

Biorąc pod uwagę wyniki analizy oraz wnioski inwestora, dla projektowanych budynków ustala się dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° i wysokości kalenicy do 9m.

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – dostęp pośredni do drogi powiatowej nr 1622C poprzez działkę nr 198/8 (korzystanie z działki 198/8 w celach komunikacyjnych wymaga zgody właściciela tej nieruchomości),
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej, odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków;
- 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,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, 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 ochroną zabytków.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - w Obszarze Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły, dla którego obowiązują zapisy Uchwały nr XLIX/812/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2018 r. poz. 4858).

Zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 3 w kontekście §3 ust 1 pkt 55 lit b tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – Wójt Gminy Grudziądz decyzją znak: OŚR.6220.2.2.2023 z dnia 04.04.2024 r. ustalił środowiskowe uwarunkowania dla wnioskowanego przedsięwzięcia i stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 (Dz. U. z 20221 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.

Wnioskowany teren 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 w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

ZASTĘPCA WÓJTA
Jacek Zyglewicz

