

**ANALIZA UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Analiza sporządzona na podstawie:

- art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),
- rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588),
- rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589).

1. Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działki nr 406/1 i 468/5 oraz w części działki nr 453 i 195/4, obręb geodezyjny Nowa Wieś 0011, gm. Grudziądz.
2. Inwestycja ma polegać na budowie sali gimnastycznej wraz z zapleczem socjalnym i klasami lekcyjnymi,.
3. Wydanie decyzji inwestycji celu publicznego 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;*

Powyższy warunek został spełniony, określenia parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu dokonano na podstawie działek nr 426/20, 149/1, 678, 147, 245/1, 245/2, 245/3, 246/3, 246/5, 412, 411, 410, 408/1, 407, 468/6, 468/1, 289/2, 283, 284/2, 286/4, 275/2, 673/1, 277, 281/1, 281/2, 286/1, 288/2, 288/1, 291/6 i 443/1 oraz na podstawie istniejącej zabudowy na działce nr 406/1.

W obszarze analizy występuje w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, złożone z budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, usługowych i innych.

Szerokość elewacji frontowej działki wynosi ok. 60,0 m. Granice obszaru analizowanego, wyznaczono w odległości ok. 180,0 m lub większej we wszystkich kierunkach od granic inwestycji, czyli w odległości równej lub większej niż trzykrotna szerokość frontu działki (tj. ok. 180,0 m).

Takie wyznaczenie granic obszaru analizowanego daje wystarczające przesłanki dla określenia cech i parametrów dla projektowanej inwestycji.

*2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*

Działka posiada dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1352C – ul. Grudziądzka (dz. nr 195/4) oraz drogi gminnej nr 040236C – ul. Szkolna (dz. nr 453 i 468/5). Dostępność komunikacyjną dla planowanej inwestycji należy zapewnić z drogi gminnej nr 040236C – ul. Szkolna (dz. nr 453 i 468/5);

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

Na terenie działki znajduje się:

- sieć elektroenergetyczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacji sanitarnej.

W pobliżu działki znajduje się:

- sieć gazowa,
- sieć telekomunikacyjna.

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

4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*

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

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, ponieważ teren inwestycji jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
- zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Ustalenia wynikające z ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz:

- zgodnie z ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz przyjętym Uchwałą Nr IV/28/94 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 17 listopada 1994 r. teren inwestycji położony jest w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem 10 UO, czyli teren istniejącej szkoły bez zmian;
- teren ten na mocy art. 7 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 1982 Nr 11, poz. 79) uzyskał zgodę ówczesnego Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.

5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

- warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,
- warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,
- warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,
- warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,
- warunki wynikające z innych przepisów – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

Teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, terenie górniczym, osuwania się mas ziemnych, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym. Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Ponadto przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się na terenie przeznaczonym na cel publiczny w nieobowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Grudziądz.

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

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

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

4. Obowiązek sporządzenia MPZP (art. 62 ust. 2) – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;
5. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – wymieniona we wniosku działka stanowi własność wnioskodawcy. Działka nr 406/1 (o powierzchni 0,6100 ha) obejmuje grunty: RIIIb, RIVa, RVI i B, czyli grunty orne i tereny mieszkaniowe, działka nr 453 (o powierzchni 0,2949 ha), działka nr 195/4 (o powierzchni 1,3325 ha) i działka nr 468/5 (o powierzchni 0,0111 ha), obejmują grunty dr, czyli drogi. Działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – działka jest zabudowana budynkiem usługowym (szkoła) i gospodarczym, pozostałe działki to odcinek drogi powiatowej nr 1352C i drogi gminnej nr 040236C.
7. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym:
  - a. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu** – inwestycja dotyczy budowy sali gimnastycznej wraz z zapleczem socjalnym i klasami lekcyjnymi, na działkach nr 406/1 i 468/5 oraz w części działki nr 453 i 195/4, obręb geodezyjny Nowa Wieś 0011, gm. Grudziądz.
  - b. **Konieczność wyznaczenia linii zabudowy** – należy wyznaczyć maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych;
  - a. **Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego decyzją** - (§ 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy...): na podstawie zabudowy znajdującej się na dz. nr 426/20, 149/1, 678, 147, 245/1, 245/2, 245/3, 246/3, 246/5, 412, 411, 410, 408/1, 407, 468/6, 468/1, 289/2, 283, 284/2, 286/4, 275/2, 673/1, 277, 281/1, 281/2, 286/1, 288/2, 288/1, 291/6 i 443/1 oraz na podstawie istniejącej zabudowy na działce nr 406/1) – na działkach występują budynki o powierzchni zabudowy od 20,0 m<sup>2</sup> (budynek gospodarczy na dz. nr 468/6) do 630,0 m<sup>2</sup> (budynek szkoły na dz. nr 406/1). Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi od 0,03% (dz. nr 245/3 – ok. 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy przy powierzchni działki 21,5900 ha) do 30,36% (dz. nr 673/1 – ok. 170,0 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy przy powierzchni działki 0,0560 ha) – średnio wskaźnik wynosi do 15,20%. Dla planowanej inwestycji określa się wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu jako maksymalny w obszarze analizowanym (do 30,36%), co pozwala na zabudowę działki po zaokrągleniu do 2003,0 m<sup>2</sup>. Dla planowanej inwestycji, po uwzględnieniu istniejącej zabudowy (ok. 650,0 m<sup>2</sup>) ustala się powierzchnię zabudowy sali gimnastycznej wraz z zapleczem socjalnym i klasami lekcyjnymi od 20,0 m<sup>2</sup> do 1350,0 m<sup>2</sup>. Łącznie powierzchnia zabudowy w terenie objętym inwestycją wyniesie od 670,0 m<sup>2</sup> do 2000,0 m<sup>2</sup>. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją wzrośnie od 0,31% do 20,46% i wyniesie od 10,16% do 30,31%, co nie przekroczy maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym i nie wpłynie negatywnie na walory krajobrazowe najbliższego otoczenia. Planowana zabudowa wpisuje się gabarytowo w to miejsce i nie powinna zaburzyć ładu przestrzennego tego miejsca;
  - b. **Ilość kondygnacji nadziemnych** – na działkach znajdują się budynki jedno, dwu i trzykondygnacyjne,
  - c. **Szerokość elewacji frontowej** – (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony frontu działki) – (§ 6 ust. 2 rozporządzenia jw.): w wyniku przeprowadzonej analizy w terenie wynosi od **4,0 m** (budynek gospodarczy na dz. nr 468/6) do **51,0 m** (budynek na dz. nr 406/1), średnia szerokość wynosi do **33,0 m** (z tolerancją 20%);
  - d. **Wysokość elewacji frontowej** – (mierzona od terenu do gzymsu, attyki lub okapu dachu w widoku od strony frontu działki) – (§ 7 ust. 4 rozporządzenia jw.): w wyniku przeprowadzonej analizy wynosi od **2,0 m** (budynek gospodarczy na dz. nr 284/2) do **11,0 m** (budynek szkoły na dz. nr 406/1).  
*Dla planowanej inwestycji dopuszcza się zwiększenie wysokości elewacji frontowej do 20,0%, maksymalnie do 13,0 m, co nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i walory krajobrazowe najbliższego otoczenia.*
  - e. **Geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowej** – (§ 8 rozporządzenia jw.): w wyniku przeprowadzonej analizy występują dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe oraz wielospadowe, o kącie nachylenia: **do 45°**,

- f. **Maksymalna wysokość głównej kalenicy** - (§ 7 ust. 4 rozporządzenia jw.) w wyniku przeprowadzonej analizy wynosi od **2,0 m** (budynek gospodarczy na dz. nr 284/2) do **11,0 m** (budynek szkoły na dz. nr 406/1).

*Dla planowanej inwestycji dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości głównej kalenicy do 20,0%, maksymalnie do 13,0 m, co nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i walory krajobrazowe najbliższego otoczenia.*

#### **Wnioski końcowe**

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

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

ZASTĘPCA WÓJTA  
*Jacek Zyglewicz*