**PROJEKT**

Gruta,dn. 1 lutego 2021 r.

**DECYZJA NR …………....**

**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.   
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz  
art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U.  
z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 stycznia 2021 r. (data wpływu   
do urzędu 8 stycznia 2021 r.), który złożył Pan Edmund Gliniecki, reprezentujący firmę PACHT   
Rolno - Handlowa Sp. z o.o. z siedzibą w Salnie, 86 – 330 Mełno

**ustalam**

**………………………………………………………………………………………….**

**warunki zabudowy**

**dla terenu obejmującego działkę** nr 158/94 (w części), obręb geodezyjny Dąbrówka Królewska 0003, gm. Gruta

**w zakresie:** posadowienia trzech zbiorników na olej napędowy o łącznej pojemności 20 m3.

Linie rozgraniczające teren objęty niniejszą decyzją wyznaczone zostały w części graficznej stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji. Część graficzna zawiera objaśnienia użytych w niej oznaczeń.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

* Uzupełnienie zabudowy produkcyjnej związanej z rolnictwem.

1. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

* Planowana inwestycja dotyczy posadowienia trzech zbiorników na olej napędowy o łącznej pojemności 20 m3 w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy produkcyjnej związanej   
  z rolnictwem na działce nr 158/94 należącej do Wnioskodawcy.

1. **Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
   1. Linia zabudowy – nie wystąpiła konieczność określania.
   2. Wielkość powierzchni zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej (w rozumieniu prawa budowlanego):
2. powierzchnia zabudowy – fundament **maks. 250,00 m2** (dla trzech zbiorników);
3. wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – **maks. 0,03%**;
4. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek – **min. 50%.**
   1. Gabaryty zabudowy (w rozumieniu prawa budowlanego):
5. szerokość elewacji frontowej (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku   
   w widoku od strony wejścia lub wjazdu na działkę, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku) – **nie dotyczy**;
6. liczba kondygnacji (w rozumieniu prawa budowlanego) – **nie dotyczy**;
7. wysokość elewacji frontowej w widoku od strony wejścia lub wjazdu na działkę (dla dachów płaskich wysokość mierzona od terenu do góry gzymsu lub attyki; dla dachów: jedno, dwu lub wielospadowych także w przypadku elewacji szczytowej budynku, wysokość mierzona   
   od terenu do góry okapu dachu z rynną) – **nie dotyczy**;
8. całkowita wysokość (w rozumieniu prawa budowlanego) – **nie dotyczy**.
   1. Geometria dachu (dotyczy głównego dachu):
9. układ połaci dachowych – **nie dotyczy**;
10. kąt nachylenia połaci dachowych – **nie dotyczy**;
11. kierunek głównej kalenicy dachu (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu) – **nie dotyczy**.
    1. W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się posadowienie dwóch zbiorników na olej napędowy do 5000,0 litrów i jednego zbiornika na olej napędowy do 10000,0 litrów.
    2. Należy rozwiązać ewentualne kolizje z sieciami uzbrojenia terenu.
    3. Inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi, w przypadku braku możliwości ich spełnienia wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego.
12. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
    1. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 34 lit. b i pkt 37 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U.   
       z 2019 poz. 1839) planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję  
       nr RIR.6220.11.2020.BB z dnia 29 grudnia 2020 r. ustalającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowiskowo oraz określającą warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.
    2. Teren inwestycji nie jest położony w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów  
       o ochronie przyrody.
    3. Teren inwestycji obejmuje grunty Br-RIIIa i N, czyli grunty rolne zabudowane i nieużytki,   
       w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.
    4. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, gdyż inwestycja dotyczy uzupełnienia zabudowy produkcyjnej związanej z rolnictwem.
    5. 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.
    6. Inwestycja objęta niniejszą decyzją dotyczy posadowienia trzech zbiorników na olej napędowy   
       o łącznej pojemności 20 m3, na gruntach rolnych klasy III, czyli gruntach chronionych w myśl art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.).
    7. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie   
       z terenu.
    8. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
    9. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku   
       z realizacją przedsięwzięcia.
    10. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
13. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    1. Teren inwestycji położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, wyznaczonej   
       dla obiektów i obszarów szczególnie wartościowych, ponadto planowana inwestycja dotyczy zespołu podworskiego w Salnie, figurującego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,   
       w związku z tym inwestycja wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót, wydanego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r.,   
       poz. 1333 z późn. zm.).
    2. W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami   
       (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn.zm.), przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Gruta.
14. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
    1. zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
    2. zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
    3. odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
    4. odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na terenie działki;
    5. zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza;
    6. zasilanie w energię cieplną – nie dotyczy;
    7. środki łączności – nie dotyczy;
    8. gospodarka odpadami – wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy;
    9. dostęp do drogi publicznej – działka posiada dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej   
       nr 1383C oraz drogi gminnej nr 041402C. Obsługę komunikacyjną dla planowanej inwestycji należy zapewnić z drogi powiatowej nr 1383C na warunkach uzyskanych od zarządzającego drogą;
    10. zapewnienie miejsc parkingowych – na dotychczasowych zasadach.
15. **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie określenia warunków ochrony przed:**
    1. Dostęp do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej – wnioskowana inwestycja nie może pozbawić działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz   
       ze środków łączności.
    2. Dostęp do światła dziennego – wnioskowana inwestycja nie może pozbawiać dostępu   
       do światła dziennego pomieszczeniom w budynkach zlokalizowanych na sąsiednich działkach.
    3. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
    4. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
    5. Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich,   
       a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie określonym w pkt 7.3 i 7.4, ewentualne uciążliwości powinny zamknąć się w granicy działki, na której będzie ona realizowana.
    6. 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.
16. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - przedmiot i zakres inwestycji nie wymaga dokonania rozstrzygnięć w tym zakresie.

**UZASADNIENIE**

1. W dniu 8 stycznia 2021 r. Pan Edmund Gliniecki, reprezentujący firmę PACHT Rolno - Handlowa Sp. z o.o. z siedzibą w Salnie, 86 – 330 Mełno, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy   
   dla planowanej inwestycji dotyczącej posadowienia trzech zbiorników na olej napędowy o łącznej pojemności 20 m3, na działce nr 158/94 (w części), obręb geodezyjny Dąbrówka Królewska 0003, gm. Gruta.
2. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, dla którego gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 UPZP.
3. Decyzja niniejsza określa przedmiot i zakres inwestycji zgodnie z informacjami podanymi   
   we wniosku (zgodnie z żądaniem strony). Zgodnie z art. 107 § 4 KPA, w tym zakresie odstępuje się od uzasadnienia decyzji.
4. Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gruta, uchwalonego uchwałą Nr X/77/15 Rady Gminy Gruta   
   z dnia 13 listopada 2015 r., Wójt Gminy stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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 2-5 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
6. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla ww. inwestycji zostały uzgodnione z:
7. Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ul. Łazienna 8, 87-100 Toruń - postanowienie z dn. ……….. o sygn. ……. – uzgodnienie w zakresie obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
8. Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Tczewie, ul. 30 Stycznia 50, 83-110 Tczew – postanowienie z dn. ……..   
   o sygn. ………. – uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6);
9. Starostwem Powiatowym w Grudziądzu, ul. Małomłyńska 1, 86-300 Grudziądz,postanowienie z dn. ….. o sygn. ..…. – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6);
10. Zarządem Dróg Powiatowych ul. Paderewskiego 233, 86-300 Grudziądz, postanowienie z dn. ……….. o sygn. ……. w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9).

Ponieważ organ wydający niniejszą decyzję jest jednocześnie organem zarządzającym drogą gminną, zgodnie z art. 12 KPA odstąpiono od uzgodnienia w drodze postanowienia, dokonując wymaganego rozstrzygnięcia w ramach niniejszej decyzji.

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone   
w pozostałych punktach art. 53 ust. 4, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

1. Zgodnie z wymogiem art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.   
   o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje   
   do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej 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 1650). Niniejszy projekt decyzji sporządził mgr Artur Składanek, który posiada takie kwalifikacje.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

**POUCZENIE**

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom   
   i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności   
   i uprawnień osób trzecich.
3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1   
   i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
5. Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony,   
   na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
6. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
7. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
8. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Decyzja o ustalenie warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do rozpoczęcia robót budowlanych.

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę,   
z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r.,   
poz. 1333 z późn. zm.), w których zostały ustalone roboty budowlane, wymagające jedynie dokonania odpowiedniego zgłoszenia.

Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót  budowlanych, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, należy złożyć odpowiedni wniosek do Starostwa Powiatowego w Grudziądzu.   
Do wniosku należy załączyć niniejszą decyzję, odpowiednie dokumenty wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami jeżeli są one wymagane przepisami szczególnymi oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Wszelkie rozstrzygnięcia związane ze spełnieniem warunków w celu uzyskania pozwolenia   
na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, rozstrzygane będą w odrębnym postępowaniu administracyjnym, przez właściwy wydział Starostwa Powiatowego   
w Grudziądzu.

Zgodnie z art. 127, art. 127a, art. 129 i art. 130 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) jeżeli wszystkie strony postępowania zrzekną się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw  
do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

**Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za pośrednictwem Wójta Gminy Gruta w terminie   
14 dni od dnia jej doręczenia.**

*…………………………………………………………*

*Wójt Gminy Gruta*

*Załączniki:*

* 1. Załącznik Nr 1 – graficzna cześć decyzji,
  2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy, część tekstowa.

*Otrzymują:*

1. wnioskodawca,
2. strony wg rozdzielnika,
3. aa.