**ZAŁĄCZNIK NR 2**

DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

NR.........................

Z DNIA................................. 2021 R.

**WYNIKI ANALIZY UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

Wyniki analizy sporządzono 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
* 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 działkę nr 219 (w części), obręb geodezyjny Gruta 0005, gm. Gruta.
2. Planowana inwestycja dotyczy budowy silosu zbożowego w zabudowie zagrodowej.
3. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
   * + 1. *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej,   
          jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*

***Wyznaczenie obszaru analizowanego i kontynuowanie funkcji***

Na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powyższego przepisu nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie (informacja zawarta w pkt. 4).

Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Gruta wynosi 9,0700 ha. Z informacji wydanej przez Urząd Gminy Gruta wynika, iż wnioskodawca posiada gospodarstwo  
o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie.

W związku z powyższym odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizowanego dla działki objętej inwestycją i przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganej dla przedmiotowej inwestycji.

Na skutek powyższego uzasadnienia nie ma podstawy do wyznaczenia „obszaru analizowanego”; do niniejszej decyzji nie załączono, więc części graficznej do analizy.

**Granice przedmiotowej inwestycji wyznaczono w oparciu o wniosek inwestora,   
tj. na części działki nr 219. Obowiązujące przepisy nie wprowadzają obowiązku, by teren inwestycji pokrywał się z granicami ewidencyjnymi działki. Ani art. 52 ust. 2 pkt 1 ani   
art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   
nie wykluczają ustalenia warunków zabudowy dla terenu, który stanowi część działki ewidencyjnej. W przepisach tych jest bowiem mowa o "terenie", a nie o działce ewidencyjnej w rozumieniu prawa geodezyjnego i kartograficznego. Ustawodawca odróżnia pojęcia "teren" i "działka". Tym samym, w świetle powołanych przepisów dopuszczalne jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki ewidencyjnej, jeżeli teren ten można jednoznacznie wyodrębnić   
i przedstawić na załączniku graficznym do decyzji. Pogląd taki wyraził już Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach: z dnia 24 maja 2018 r. (sygn. akt. II OSK 1634/16, z dnia   
17 lipca 2019 r. (sygn. akt. II OSK 1881/18) i z dnia 23 kwietnia 2020 r. (sygn. akt. II OSK 1693/19). W ocenie organu I instancji taki sposób wyodrębnienia terenu inwestycji   
nie może być uznany jako wskazanie usytuowania inwestycji w ściśle określonym miejscu. Czym innym jest bowiem określenie w decyzji o warunkach zabudowy terenu inwestycji za pomocą linii rozgraniczających ten teren, a czym innym wskazanie usytuowania obiektu w konkretnym miejscu.**

* + - 1. *teren ma dostęp do drogi publicznej;*

Działka posiada dostępność do drogi publicznej, drogi wojewódzkiej nr 538 poprzez działki  
nr 223, 224/4, 222 i 225.

* + - 1. *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*

Na terenie działki znajduję się:

* sieć wodociągowa.
* sieć elektroenergetyczna,
* sieć telekomunikacyjna.

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

* + - 1. *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: Br-RIIIb i RIIIb, czyli grunty rolne zabudowane i grunty orne, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, gdyż inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej;

- 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;

- wnioskodawca zgodnie z informacją wydaną na potrzeby opracowania niniejszej decyzji figuruje także w ewidencji płatników podatku rolnego na rzecz Gminy Gruta. Powierzchnia gospodarstwa rolnego jest **większa** niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego  
w Gminie Gruta wynosząca 9,07 ha;

- inwestycja objęta niniejszą decyzją dotyczy budowy silosu zbożowego w zabudowie zagrodowej, 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.).

* + - 1. *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):*

- Warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – planowana inwestycja nie narusza przepisów ochrony środowiska oraz nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze   
i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- Warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody – teren inwestycji nie jest położony  
w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

- Warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – teren inwestycji nie jest położony   
w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

- Warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów prawa wodnego.

- Warunki wynikające z innych przepisów – planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

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, 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.

* + - 1. *Informacja dotycząca map, które stanowią - załącznik nr 1 do niniejszej decyzji:*

1. załącznik nr 1 został opracowany na podstawie kopii (skanu) mapy zasadniczej   
   w skali 1:1000 pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej   
   i Kartograficznej w Grudziądzu, z dnia 8 lutego 2021 r., obejmujący teren, którego wniosek dotyczy wraz z naniesionymi niezbędnymi oznaczeniami – mapa  
   w wersji papierowej, z której wykonano skan stanowi materiał dowodowy w niniejszej sprawie.
   * + 1. *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 2-5 oraz ust. 4 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

1. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – wymieniona we wniosku działka stanowi własność wnioskodawcy. Działka nr 219 (o powierzchni 12,2300 ha) obejmuje grunty: RIIIb, RIVa,  
   Br-RIIIb, dr i N, czyli grunty orne, grunty rolne zabudowane, drogi i nieużytki. Działka nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi całość tworzy zabudowę zagrodową.
3. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym: Zgodnie z pkt 3 analizy –   
   nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

**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 2-5 oraz ust. 4 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.

*podpis:*