**PROJEKT**

Gruta,dn. 16 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 8 lutego 2021 r. (data wpływu   
do urzędu 8 lutego 2021 r.), który złożył Pan Mirosław Górski, zam. Gruta 224, 86-330 Mełno

**ustalam**

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

**warunki zabudowy**

**dla terenu obejmującego działkę** nr 219 (w części), obręb geodezyjny Gruta 0005, gm. Gruta

**w zakresie:** budowy silosu zbożowego w zabudowie zagrodowej.

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 zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych   
  i ogrodniczych.

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

* Planowana inwestycja dotyczy budowy silosu zbożowego o pojemności do 60 ton  
  w zabudowie zagrodowej.

1. **Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
   1. Linia zabudowy – nie wystąpiła konieczność określania wynikającą z przepisów odrębnych oraz  
      z przedłużenia zabudowy istniejącej.
   2. Wielkość powierzchni zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej (w rozumieniu prawa budowlanego):
2. powierzchnia zabudowy silosu – **fundament** **maks.** **25,0 m2**;
3. wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – **maks. 0,02%**;
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 wystąpiła potrzeba określania ze względu na rodzaj i charakter inwestycji**;
6. liczba kondygnacji (w rozumieniu prawa budowlanego) – **nie wystąpiła potrzeba określania ze względu na rodzaj i charakter inwestycji**;
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 wystąpiła potrzeba określania ze względu na rodzaj i charakter inwestycji**;
8. całkowita wysokość (w rozumieniu prawa budowlanego) – **maks.** **7,00 m**.
   1. Geometria dachu:
9. układ połaci dachowych – **nie wystąpiła potrzeba określania ze względu na rodzaj  
   i charakter inwestycji**;
10. kąt nachylenia połaci dachowych - **nie wystąpiła potrzeba określania ze względu na rodzaj i charakter inwestycji**;
11. kierunek głównej kalenicy dachu (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu) – **nie wystąpiła potrzeba określania ze względu na rodzaj  
    i charakter inwestycji**.
    1. Należy rozwiązać ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia terenu.
    2. 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. Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa   
       w art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji   
       o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
    2. Teren inwestycji nie jest położony w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów  
       o ochronie przyrody.
    3. 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.
    4. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, gdyż inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej.
    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. 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;
    7. 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.).
    8. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie   
       z terenu.
    9. 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.
    10. 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.
    11. 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 nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
    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 wojewódzkiej nr 538 poprzez działki nr 223, 224/4, 222 i 225;
    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 lutego 2021 r. Pan Mirosław Górski, zam. Gruta 224, 86-330 Mełno, złożył wniosek  
   o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji dotyczącej budowy silosu zbożowego  
   w zabudowie zagrodowej, na działce nr 219 (w części), obręb geodezyjny Gruta 0005, 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 oraz ust. 4 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. Zarządem Zlewni w Toruniu, ul. Popiełuszki 3, 87-100 Toruń – postanowienie z dn. ……..  
   o sygn. ………. – uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6);
8. 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).

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.