Gruta,dn. 2 kwietnia 2019 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. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz   
art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U.   
z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 marca 2019 r. (data wpływu   
do urzędu 29 marca 2019 r.), który złożyli: Pan Paweł Reich, zam. Mełno Cukrownia 10/13, 86-330 Mełno, Pan Paweł Nowakowski, zam. Mełno Cukrownia 6/4, 86-330 Mełno, Pan Jerzy Czajka,   
zam. Mełno Cukrownia 9/7, 86-330 Mełno, Pan Krzysztof Kaszuba, zam. Mełno Cukrownia 9/6, 86-330 Mełno, Pan Grzegorz Jarmużewski, zam. Mełno Cukrownia 8/5, 86-330 Mełno, Pan Ryszard Miś,   
zam. Mełno Cukrownia 8/7, 86-330 Mełno

**ustalam warunki zabudowy**

**dla terenu obejmującego działkę** nr 23/28 (w części), obręb geodezyjny Gruta 0005, gm. Gruta.

**w zakresie:** budowy sześciu budynków gospodarczych.

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 mieszkaniowej wielorodzinnej.

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

* Inwestycja dotyczy budowy sześciu budynków gospodarczych w ramach uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 23/15.

1. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
   1. Linia zabudowy – wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości   
      20,00 m od drogi wewnętrznej, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji.
   2. Wskaźniki powierzchni zabudowy:
2. powierzchnia zabudowy – od 14,00 m2 do 20,00 m2(łącznie od 84,00 m2 do 120,0 m2 dla sześciu budynków);
3. wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyniesie od 0,12%   
   do 0,19%.
   1. Gabaryty zabudowy:
4. szerokość elewacji frontowej (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku   
   w widoku od strony frontu działki) – od 2,45 m do 3,50 m;
5. liczba kondygnacji – I kondygnacja nadziemna;
6. wysokość elewacji frontowej (mierzona od terenu do gzymsu, attyki lub okapu dachu w widoku od strony frontu działki) – od 1,75 m do 2,50 m;
7. całkowita wysokość – od 1,75 m do 2,50 m.
   1. Geometria dachu (dotyczy głównego dachu budynku):
8. układ połaci dachowych – dach płaski lub jednospadowy;
9. kąt nachylenia połaci dachowych – do 150;
10. kierunek głównej kalenicy dachu – równolegle lub prostopadle względem elewacji frontowej.
    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.
11. 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 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
    2. Teren inwestycji nie znajduje się w Przyrodniczym Obszarze Chronionym.
    3. Teren inwestycji obejmuje grunty: Bi, czyli inne tereny zabudowane, w rozumieniu przepisów   
       o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.
    4. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
    5. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie   
       z terenu.
    6. 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.
    7. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku   
       z realizacją konkretnej inwestycji.
    8. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
12. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    1. Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony 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 2018 r. poz. 2067), 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.
13. 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 – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci;
    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 bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 23/20).
    10. zapewnienie miejsc parkingowych – nie dotyczy.
14. 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.
15. 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 29 marca 2019 r. Pan Paweł Reich, zam. Mełno Cukrownia 10/13, 86-330 Mełno, Pan Paweł Nowakowski, zam. Mełno Cukrownia 6/4, 86-330 Mełno, Pan Jerzy Czajka,   
   zam. Mełno Cukrownia 9/7, 86-330 Mełno, Pan Krzysztof Kaszuba, zam. Mełno Cukrownia 9/6,   
   86-330 Mełno, Pan Grzegorz Jarmużewski, zam. Mełno Cukrownia 8/5, 86-330 Mełno, Pan Ryszard Miś, zam. Mełno Cukrownia 8/7, 86-330 Mełno, złożyli wniosek o ustalenie warunków zabudowy   
   dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków gospodarczych, na dz. nr 23/28 (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. Rejonowym Zarządem Dróg Wojewódzkich w Wąbrzeźnie ul. 1 Maja 61, 87-200 Wąbrzeźno, postanowienie z dn. ……….. o sygn. ……. – uzgodnienie w zakresie obszaru przyległego  
   do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9).

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 2018 r. poz. 1945 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:
   1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
   2. 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 2018 r.,   
poz. 1202 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 2018 r. poz. 2096 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 i graficzna.

*Otrzymują:*

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