Gruta,dn. 26 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 18 kwietnia 2019 r. (data wpływu
do urzędu 18 kwietnia 2019 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:** budowy wiaty.

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:
* Inwestycja dotyczy budowy wiaty.
1. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
	1. Linia zabudowy – nie wystąpiła konieczność określania wynikająca z przedłużenia istniejącej linii zabudowy lub z przepisów odrębnych.
	2. Wskaźniki powierzchni zabudowy:
2. powierzchnia zabudowy – do 550,0 m2;
3. wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wzrośnie o 0,06%.
	1. Gabaryty zabudowy:
4. szerokość elewacji frontowej (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku
w widoku od strony frontu działki) – nie dotyczy;
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) – nie dotyczy;
7. całkowita wysokość – do 6,0 m.
	1. Geometria dachu (dotyczy głównego dachu):
8. układ połaci dachowych – dach jednospadowy lub dwuspadowy;
9. kąt nachylenia połaci dachowych – do 450.
	1. Należy rozwiązać ewentualne kolizje z 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.
10. 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 jest położony w Przyrodniczym Obszarze Chronionym.
	3. Teren inwestycji obejmuje grunty: RIIIa i Br-RIIIa, czyli grunty orne i grunty rolne 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. Zgodnie z wymogami 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 budowy wiaty, 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).
	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 konkretnej inwestycji.
	10. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
11. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
	1. Teren inwestycji znajduje się 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r.,
	poz. 1202 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 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.
12. 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 – nie dotyczy;
	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.
13. 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.
14. 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 18 kwietnia 2019 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 inwestycji polegającej na budowie wiaty, 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 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. 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. Nadzorem Wodnym w Wąbrzeźnie, ul. Wolności 44, 87-200 Wąbrzeźno – 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 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.

 *Otrzymują:*

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