

Urząd Gminy Grudziądz  
ul. Wybickiego 38, 86-300 Grudziądz  
86-300 GRUDZIĄDZ

**DECYZJA NR 40.2018**

**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 grudnia 2017 r. (data wpływu do urzędu 12 grudnia 2017 r.) który złożył Pan Wojciech Kruczkowski, reprezentujący Gminę Grudziądz, ul. Wybickiego 38, 86-300 Grudziądz

ustalam

**Panu Wojciechowi Kruczkowskiemu,  
reprezentującemu Gminę Grudziądz, ul. Wybickiego 38, 86-300 Grudziądz  
lokalizację inwestycji celu publicznego**

**dla terenu obejmującego działkę: nr 75/9, obręb geodezyjny Dusocin 0003, gm. Grudziądz.**

**w zakresie: adaptacji zabytkowej zagrody wiejskiej w Dusocinie na ekspozycję przyrodniczo-historyczną Parku Krajobrazowego „Góry Łosiowe”.**

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:**

- Zabudowa usługowa związana z działalnością użyteczności publicznej (ekspozycja przyrodniczo-historyczna Parku Krajobrazowego „Góry Łosiowe”).

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

- Przedmiotem planowanego przedsięwzięcia jest adaptacja zabytkowej zagrody wiejskiej w Dusocinie na ekspozycję przyrodniczo-historyczną Parku Krajobrazowego „Góry Łosiowe”.
- Adaptacja będzie polegać na odtworzeniu istniejącej substancji budynku mieszkalnego (budynek nr 1) wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową (Izba Pamięci i Park Krajobrazowy) oraz odtworzeniu istniejącej substancji budynku obory (budynek nr 2) wraz z „konserwacją odtworzeniową” i rozbudową oraz zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową z dopuszczeniem dobudowy wiaty przy jej wschodniej elewacji.

**3. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

3.1. Linia zabudowy – nie wyznacza się ze względu na rodzaj i charakter inwestycji.

3.2. Wskaźniki powierzchni:

a) powierzchnia zabudowy dla:

- budynku nr 1 – bez zmian,
- budynku nr 2 – do 420 m<sup>2</sup> (łącznie powierzchnia po rozbudowie budynku),
- wiaty – do 55,0 m<sup>2</sup>;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wzrośnie o 0,06%.

3.3. Gabaryty zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony frontu działki) dla:

- budynku nr 1 – bez zmian,
- budynku nr 2 – do 35 m,
- wiaty – nie dotyczy;

b) ilość kondygnacji dla:

- budynku nr 1 – do II kondygnacji nadziemnych,
- budynku nr 2 – do II kondygnacji nadziemnych,
- wiaty – nie dotyczy;

c) wysokość elewacji frontowej (mierzona od terenu przed głównym wejściem do budynku do gzymsu, attyki lub okapu dachu) dla:

- budynku nr 1 – bez zmian,
- budynku nr 2 – bez zmian,

ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

- wiaty – nie dotyczy;
- d) całkowita wysokość dla:
- budynku nr 1 – bez zmian,
  - budynku nr 2 – bez zmian,
  - wiaty – do 5,0 m;
- 3.4. Geometria dachu:
- a) układ połaci dachowych dla:
- budynku nr 1 – bez zmian,
  - budynku nr 2 – bez zmian,
  - wiaty – dach jednospadowy.
- b) kąt nachylenia połaci dachowych dla:
- budynku nr 1 – dostosowany do pierwotnego,
  - budynku nr 2 – dostosowany do pierwotnego,
  - wiaty – do 15<sup>0</sup>;
- 3.5. W sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się użytek leśny i w związku z tym mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3.6. Przez teren inwestycji przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna i w związku z tym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.
- 3.7. Inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi.

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 4.1. 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 2017 r. poz. 1405), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 4.2. Teren inwestycji nie jest położony w Przyrodniczym Obszarze Chronionym.
- 4.3. Teren inwestycji obejmuje grunty: RIVa, Br-PsIV, PsIV i Lzr-PsIV, czyli grunty orne grunty rolne zabudowane, pastwiska trwałe oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.
- 4.4. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- 4.5. 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.
- 4.6. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
- 4.7. 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.
- 4.8. 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.
- 4.9. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 5.1. Teren inwestycji obejmuje zagrodę wiejską wpisaną do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego, w skład której wchodzi obiekty zabytkowe:
- a) **dom mieszkalny**, czas powstania: poł. XIX w., decyzja o wpisie do rejestru zabytków z dnia 03.07.1993r., nr rejestru woj. kuj-pom. A/136/1;
- b) **obora**, czas powstania: poł. XIX w., decyzja o wpisie do rejestru zabytków z dnia 03.07.1993 r., nr rejestru woj. kuj-pom. A/136/2;
- c) **podwórze gospodarcze z otaczającą je zielenią**, czas powstania: poł. XIX w., decyzja o wpisie do rejestru zabytków z dnia 03.07.1993 r., nr rejestru woj. kuj-pom. A/136/3;

- 5.2. W związku z powyższym przed rozpoczęciem inwestycji należy uzyskać wszelkie wymagane pozwolenia konserwatorskie na prace konserwatorskie, roboty budowlane oraz inne prace towarzyszące.
- 5.3. Historyczną bryłę budynków, ich geometrię dachu, a także kształt, wielkość i rozmieszczenie historycznych otworów okiennych i drzwiowych pozostawić bez zmian lub odtworzyć pierwotną formę.
- 5.4. Dach budynku gospodarczego przez analogię do historycznej zabudowy tego zespołu z możliwością doświetlenia oknami dachowymi oraz lukarnami w regularnym i symetrycznym rozstawie.
- 5.5. W ramach inwestycji dopuszcza się wymianę pokrycia dachowego budynków na dachówkę ceramiczną w odcieniu naturalnej czerwieni w typie pierwotnym.
- 5.6. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe należy wymienić na metalowe – niemalowane i niepowlekane.
- 5.7. Stolarkę okienną i drzwiową należy poddać konserwacji lub wymianie po przeprowadzeniu niezbędnych badań konserwatorskich oraz opracowaniu konserwatorskiej dokumentacji projektowej prac przy stolarce, opracowanych przez konserwatora zabytków.
- 5.8. Obowiązuje zakaz docieplania elewacji od zewnątrz oraz wykonywania opasek wokół budynków.
- 5.9. Na elewacjach nie można stosować tynków strukturalnych np. typu „kornik”, „baranek” itp..
- 5.10. Elewacje budynku mieszkalnego należy pomalować zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, po przeprowadzeniu niezbędnych badań konserwatorskich. Elewacje budynku gospodarczego należy pozostawić ceglane.
- 5.11. Elewacje można poddać jedynie pracom konserwatorsko-restauratorskim na podstawie programu tych prac opracowanego przez konserwatora zabytków.
- 5.12. Instalacje techniczne należy montować w sposób jak najmniej ingerujący w substancję zabytkową.
- 5.13. Projekt budowlany należy opracować na podstawie programu prac konserwatorskich w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 5.14. W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi lub innymi, 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 2014 r. poz. 1446 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 Grudziądz.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

- 6.1. zaopatrzenie w wodę – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci, w przypadku braku możliwości podłączenia do gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się realizację z indywidualnego ujęcia wody;
- 6.2. zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 6.3. odprowadzenie ścieków – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci, w przypadku braku możliwości podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków lub szczelnego zbiornika wybieralnego;
- 6.4. odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na teren działki;
- 6.5. zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza;
- 6.6. zasilanie w energię cieplną – rozwiązanie indywidualne;
- 6.7. środki łączności – nie dotyczy;
- 6.8. gospodarka odpadami – wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy;
- 6.9. dostęp do drogi publicznej – działka posiada dostępność do drogi publicznej, drogi krajowej nr 55 (dz. nr 96) oraz drogi gminnej nr 040333C (dz. nr 75/7). Dostępność komunikacyjną dla planowanej inwestycji należy zapewnić z drogi gminnej nr 040333C (dz. nr 75/7);
- 6.10. zapewnienie miejsc parkingowych – minimum 15 miejsc parkingowych, w tym minimum 2 miejsca parkingowe dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się.

**Wszelkie ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy uzgodnić z właścicielami lub dysponentami sieci.**

## **7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie określenia warunków ochrony przed:**

- 7.1. pozbawieniem:  
– dostępu do drogi publicznej,

ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 7.2. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- 7.3. zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 7.4. Należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

**8. 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 12 grudnia 2017 r. Pan Wojciech Kruczkowski, reprezentujący Gminę Grudziądz, ul. Wybickiego 38, 86-300 Grudziądz, złożył wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na adaptacji zabytkowej zagrody wiejskiej w Dusocinie na ekspozycję przyrodniczo-historyczną Parku Krajobrazowego „Góry Łosiowe, na działce nr 75/9 (w części), obręb geodezyjny Dusocin 0003, gm. Grudziądz.
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 Grudziądz, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/211/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 18 lipca 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XI/69/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 24 czerwca 2015 r. i uchwałą nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 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:
  - a) Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ul. Łazienna 8, 87-100 Toruń - postanowienie z dn. 10.01.2018 o sygn. WUOZ.T.WZN.5151.5.33.2017.KJ w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków (art. 53 ust. 4 pkt 2);
  - b) Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji Wodnych i Urządzeń Wodnych, ul. Okrzei 74a, 87-800 Włocławek - postanowienie z dn. 14.12.2017 o sygn. TEK 7323/BTC/1069/2017 – uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6);
  - c) Starostwem Powiatowym w Grudziądzu, ul. Małomłyńska 1, 86-300 Grudziądz, postanowienie z dn. 18.12.2017 o sygn. GN.673.545.2017, pod warunkiem lokalizacji całej inwestycji na gruntach rolnych klas: RIVa, PsIV i Lzr-PsIV (zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji określającym lokalizację inwestycji – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6);
  - d) Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Bydgoszczy, ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz, postanowienie z dn. 19.12.2017 o sygn. O.BY.Z-3.4351.613.AP.2017 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.

7. 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 2017 r. poz. 1073) 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Organ, który wydał decyzję, 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 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 2017 r., poz. 1332), 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 2017 r. poz. 1257) 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 Grudziądz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

ZASTĘPCA WÓJTA

Jacek Zygiewicz

Wójt Gminy Grudziądz

ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

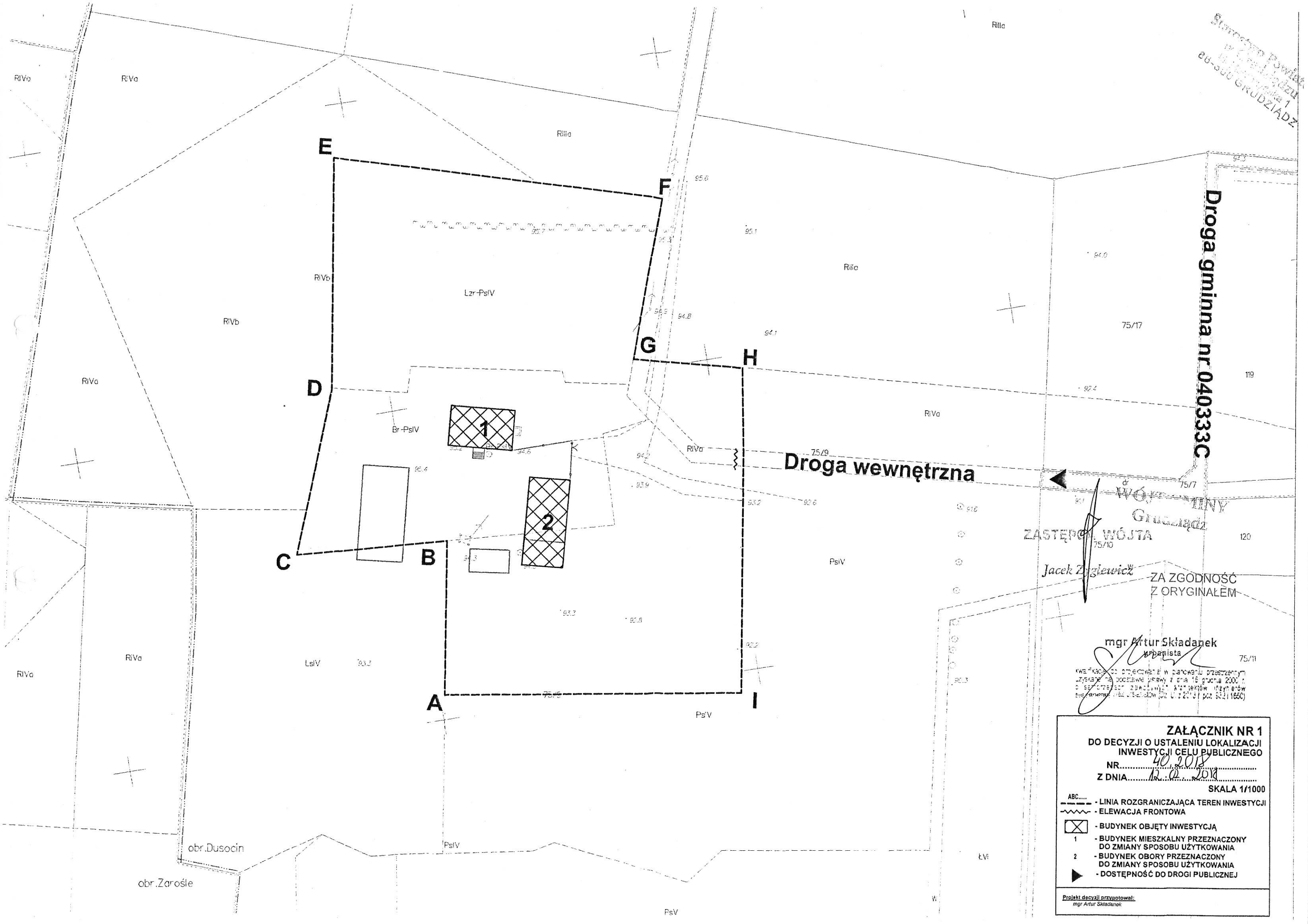
Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Wojciech Kruczkowski, ul. Wybickiego 38, 86-300 Grudziądz,
2. Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ul. Łazienna 8, 87-100 Toruń,
3. Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji Wodnych i Urządzeń Wodnych, ul. Okrzei 74a, 87-800 Włocławek, (Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gdańsku, ul. F. Rogaczewskiego 9/19, 80-804 Gdańsk )
4. Starostwem Powiatowym w Grudziądzu, ul. Małomyńska 1, 86-300 Grudziądz,
5. Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Bydgoszczy,
6. a/a

Starostwo Powiatowe  
w Częstochowie  
ul. Wolności 1  
41-200 GRUDZIĄDZ



Droga gminna nr 040333C

**Droga wewnętrzna**

dr. WÓJTA  
Główny  
ZASTĘPCĄ WÓJTY  
75/10  
Jacek Zyglewicz  
ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

mgr Artur Składanek  
urbanista 75/11  
Kwalifikacja do prowadzenia w zakresie przestrzennym  
uzyskana na podstawie ustawy z dnia 16 grudnia 2000 r.  
o sposobach zwalczania skutków katastrof inżynierów  
budowlanych (Dz. U. z 2001 r. poz. 822) (1650)

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI  
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO  
NR.....*40.2018*.....  
Z DNIA.....*12.02.2018*.....  
SKALA 1/1000

- ABC..... - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- ~~~~~ - ELEWACJA FRONTOWA
- ☒ - BUDYNEK OBJĘTY INWESTYCJĄ
- 1 - BUDYNEK MIESZKALNY PRZEZNACZONY DO ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA
- 2 - BUDYNEK OBORY PRZEZNACZONY DO ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA
- ▶ - DOSTĘPNOŚĆ DO DROGI PUBLICZNEJ

Projekt decyzji przygotował:  
mgr Artur Składanek

## ANALIZA UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Analiza sporządzona 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 2017 r. poz. 1073),
- 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 75/9, obręb geodezyjny Dusocin 0003, gm. Grudziądz.
2. Inwestycja ma polegać na adaptacji zabytkowej zagrody wiejskiej w Dusocinie na ekspozycję przyrodniczo-historyczną Parku Krajobrazowego „Góry Łosiowe, na działce nr 75/9 (w części), obręb geodezyjny Dusocin 0003, gm. Grudziądz.
3. Wydanie decyzji inwestycji celu publicznego 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;*

Przedmiotowa inwestycja dotyczy adaptacji zabytkowej zagrody wiejskiej w Dusocinie na ekspozycję przyrodniczo-historyczną Parku Krajobrazowego „Góry Łosiowe.

Zgodnie z wnioskiem nie zmieniają się parametry geometryczne istniejącej zabudowy, zmianie ulega jedynie jego funkcja, dlatego dla planowanej inwestycji podstawowym odniesieniem względem parametrów zabudowy jest istniejąca zabudowa podlegająca przedmiotowej inwestycji.

W związku z powyższym, dla przedmiotowej inwestycji wyznaczono obszar analizowany jedynie w zakresie funkcji mieszkaniowej, wymaganej dla przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z Załącznikiem graficznym do analizy dla planowanej inwestycji brak jest w sąsiedztwie funkcji usługowej. Dla planowanej inwestycji dopuszczono wprowadzenie funkcji usługowej związanej z działalnością użyteczności publicznej (ekspozycja przyrodniczo-historyczna Parku Krajobrazowego „Góry Łosiowe”).

Pojęcie kontynuacji funkcji zabudowy nie może być ograniczone do utożsamiania go z nakazem czy obowiązkiem kopiowania istniejącej zabudowy (wyrok nr II OSK 1305/14 NSA w Warszawie z dnia 28 stycznia 2016 r.). Trudno jest bowiem dla ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji poszukiwać funkcji tożsamej (tj. funkcji usługowej związanej z obiektem użyteczności publicznej).

Ponadto wąskie rozumienie sąsiedztwa nie może ograniczać możliwości kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zawęzać możliwości wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Doprowadziłoby to do automatycznego uznania prymatu ładu przestrzennego nad chronionym Konstytucją prawem własności (wyrok nr II OSK 58/07 NSA w Warszawie z dnia 18 czerwca 2008 r.).

W związku z powyższym dla planowanej inwestycji dopuszczono odstępstwo od wymogu zachowania zasady dobrego sąsiedztwa, gdyż kontynuacja funkcji zabudowy nie może być obowiązkiem bezwzględny, a w przypadku planowanej inwestycji dopuszczalne odstępstwo nie naruszy ładu przestrzennego oraz nie będzie powodować uciążliwości i negatywnego wpływu inwestycji na działki sąsiednie. Planowana inwestycja nie koliduje z już istniejącą zabudową, będzie ją uzupełniać i można ją pogodzić z zastanym stanem rzeczy oraz będzie dostosowana do stanu

ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM



dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym oraz architektonicznym. Zmiana sposobu użytkowania budynków wpisanych do rejestru zabytków na cel związany z użytecznością publiczną ma za zadanie przede wszystkim przywrócić historyczny wygląd i charakter zabudowy oraz dać budynkom szansę na „drugie życie”.

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

Działka posiada dostępność do drogi publicznej, drogi krajowej nr 55 (dz. nr 96) oraz drogi gminnej nr 040333C (dz. nr 75/7). Dostępność komunikacyjną dla planowanej inwestycji należy zapewnić z drogi gminnej nr 040333C (dz. nr 75/7);

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Na terenie działki znajduje się:

- sieć elektroenergetyczna,
- indywidualne ujęcie wody (studnia głębinowa).

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

4) 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: RIVa, Br-PsIV, PsIV i Lzr-PsIV, czyli grunty orne grunty rolne zabudowane, pastwiska trwałe oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 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.

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

- warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,

- warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,

- warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury:

– teren inwestycji obejmuje zagrodę wiejską wpisaną do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego, w skład której wchodzi obiekty zabytkowe:

a) dom mieszkalny, czas powstania: poł. XIX w., decyzja o wpisie do rejestru zabytków z dnia 03.07.1993r., nr rejestru woj. kuj-pom. A/136/1;

b) obora, czas powstania: poł. XIX w., decyzja o wpisie do rejestru zabytków z dnia 03.07.1993 r., nr rejestru woj. kuj-pom. A/136/2;

c) podwórze gospodarcze z otaczającą je zielenią, czas powstania: poł. XIX w., decyzja o wpisie do rejestru zabytków z dnia 03.07.1993 r., nr rejestru woj. kuj-pom. A/136/3;

– w związku z powyższym inwestycję należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332).

- warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,

- warunki wynikające z innych przepisów:

– Przez teren inwestycji przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna i w związku z tym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

– Należy zachować odległość zabudowy od ściany lasu lub uzyskać odstępowo, zgodnie z przepisami odrębnymi

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

Teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, terenie górniczym, osuwania się mas ziemnych, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

80-100  
GRUDZIĄDZ

Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Ponadto przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się na terenie przeznaczonym na cel publiczny w nieobowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Grudziądz.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 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.

6) *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 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

4. Obowiązek sporządzenia MPZP (art. 62 ust. 2) – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;
5. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – wymieniona we wniosku działka stanowi własność wnioskodawcy. Działka nr 75/9 (o powierzchni 9,3200 ha) obejmuje grunty: RIIIa, RIVa, RIVb, Br-PsIV, ŁVI, PsIV, PsV, LsVI, Lzr-PsIV, N i W, czyli grunty orne, grunty rolne zabudowane, łąki trwałe, pastwiska trwałe, lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione, nieużytki i grunty pod rowami. Działka nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi.
7. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym - Zgodnie z pkt 3 analizy – funkcja usługowa nie występuje w obszarze analizowanym, jednak dopuszczono jej funkcjonowanie, zgodnie z pkt 3 analizy.

#### **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 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.

ZASTĘPCA WÓJTA

Jacek Tygulewicz

ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM



