

PREZYDENT GRUDZIĄDZA

**ul. Ratuszowa 1
86-300 Grudziądz**

PP-II.6730.30.2020

Grudziądz, 08.07. 2020 r.

**DECYZJA NR 29 / 2020
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54, art. 55, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku:

**Pana Mirosława Radeckiego Prezesa Zarządu
Firmy „OPEC-INECO Sp. z o.o.
ul. Budowlanych 7
86-300 Grudziądz**

z dnia:

25.05.2020r. (29.05.2020r. data wpływu do tut. Urzędu), po uzupełnieniu wniosku w dniu 16.06.2020r., po dokonaniu korekty wniosku w dniu 23.06.2020r.

dotyczącego:

przedsięwzięcia p.t. „Rozwój wysokosprawnej kogeneracji poprzez budowę biomasowej jednostki kotłowej w Elektrociepłowni Łakowa w Grudziądzu”

Przedsięwzięcie obejmuje: budowę kotła parowego w budynku kotłowni; budowę budynku magazynu biomasy; budynek łącznika; infrastrukturę techniczną (instalację oczyszczania spalin, obiekty liniowe: rurociąg wody zasilającej i rurociąg parowy)

dla działek nr: 8/2, 8/6, 9/2, 10/2 w obrębie 85 położonej w Grudziądzu przy ul. Budowlanych 7

**u s t a l a m
w a r u n k i z a b u d o w y**

dla inwestycji polegającej na:

przedsięwzięcie p.t. „Rozwój wysokosprawnej kogeneracji poprzez budowę biomasowej jednostki kotłowej w Elektrociepłowni Łakowa w Grudziądzu”
Przedsięwzięcie obejmuje: budowę kotła parowego budynku kotłowni; budowę budynku magazynu biomasy; budynek łącznika; infrastrukturę techniczną

(instalację oczyszczania spalin, obiekty liniowe: rurociąg wody zasilającej i rurociąg parowy)
dla działek nr: 8/2, 8/6, 9/2, 10/2 w obrębie 85
położonej w Grudziądzu przy ul. Budowlanych 7

1. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa przemysłowo-składowa

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obszar na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020, poz. 293) oznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do warunków zabudowy;
- W przypadku inwestycji produkcyjnych (Przepis art. 61 ust. 2 jako wyjątek od reguły określonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 należy interpretować ściśle. "Produkcja" to zorganizowana działalność mająca na celu wytwarzanie jakichś towarów, usług lub dóbr kultury) lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagane spełnienie warunku, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalających na określenie wymagań w zakresie kontynuacji zabudowy (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa).
- **linia zabudowy** -
 - o Dla nieruchomości, na której przewidywana jest budowa kotła parowego w budynku kotłowni, budowa budynku magazynu biomasy, budynku łącznika wraz z infrastrukturą techniczną (instalacja oczyszczania spalin, obiekty liniowe: rurociąg wody zasilającej i rurociąg parowy) linii zabudowy nie określa się.
- **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** -
 - o Przedmiotowe działki i sąsiednie przeznaczone były w nieobowiązującym już miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza na cele przemysłowe
 - o W przypadku inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; nie jest wymagane spełnienie warunku, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalających na określenie wymagań w zakresie kontynuacji zabudowy (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa).
 - o Powierzchnia nieruchomości podlegająca planowanej inwestycji – ok. 29809 m²; powierzchnia planowanej zabudowy – ok. 1860 m²;
- **szerokość elewacji frontowej** -
 - o Szerokości elewacji poszczególnych elementów inwestycji (zgodnie z wnioskiem)
 - kotłownia 38,06 m - jak dla istniejącej kotłowni

- budynek pomieszczenia magazynowego na biomasę – 50 m
- budynek łącznika – 7,5m
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki –**
 - o Wysokość elewacji poszczególnych elementów inwestycji (zgodnie z wnioskiem)
 - kotłownia 20 m
 - budynek pomieszczenia magazynowego na biomasę – 16m
 - budynek łącznika – 16m
- **geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) –**
 - o Teren przeznaczony na cele przemysłowe .
 - o Geometria dachów bez ograniczeń;
- **funkcja zabudowy -**
 - o Sąsiednie działki zabudowane obiektami o różnych funkcjach; biurowej, przemysłowej – obiekty produkcyjno – składowe,
 - o Przewidywana inwestycja nie zmienia funkcji przemysłowo- usługowo – składowej dominującej w obszarze analizowanym

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- a) uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, kształtując przestrzeń w sposób tworzący harmonijną całość oraz uwzględniający w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne (art. 1 ust. 2 pkt 1 i art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- b) zamierzenie przeprowadzić i wykonać w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych (art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska –Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.),
- c) dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 (ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm., zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno – użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych (art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane –Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.),

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy wymienionej w pkt 3 lit. b),
- 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,
- 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,

- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą (art. 75 ustawy wymienionej w pkt 3 lit. b).
 - Zgodnie decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 08.06.2020r., znak: ŚRO-I.6220.3.2020 „Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz jednocześnie określam:
- I. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, unikania, zapobiegania, ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:
 - 1) w nowym kotle spalać biomasę o następującej charakterystyce: wartość opałowa: 13, 5÷ 15,0 MJ/kg, zawartość popiołu : <8,0%, zawartość wilgoci: <18%, zawartość siarki: <0,13%, zawartość azotu: <0,7%, zawartość chloru: <0,25%;
 - 2) wodę należy pobierać z wodociągu miejskiego;
 - 3) wody opadowe i roztopowe oraz przemysłowe po uprzednim podczyszczeniu odprowadzać do otwartego kanału Rowu Hermana;
 - 4) podczas eksploatacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami gestor sieci;
 - 5) w celu minimalizacji i ograniczenia oddziaływań związanych z emisją hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do powietrza, prace budowlane będące źródłem hałasu, w szczególności wykonywane przy użyciu ciężkiego sprzętu lub urządzeń mechanicznych, prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6⁰⁰ – 22⁰⁰, z wyjątkiem prac wymagających ciągłości technologicznej;
 - 6) w celu zabezpieczenia gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi, podczas realizacji inwestycji używać wyłącznie sprawnego sprzętu, monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, które mogą powstać w wyniku awarii;
 - 7) plac budowy należy wyposażyć w sorbent do likwidacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych, wytworzone w wyniku neutralizacji odpady niebezpieczne należy magazynować na utwardzonej powierzchni, w zamykanych, szczelnych pojemnikach;
 - 8) materiały pyłące transportować samochodami, których skrzynia ładunkowa wyposażona zostanie w opończę ograniczającą pylenie transportowanego materiału;
 - 9) odpady wytwarzane w wyniku realizacji oraz eksploatacji inwestycji należy magazynować selektywnie, w wydzielonych do magazynowania miejscach, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przedostawaniem się ewentualnych zanieczyszczeń;
 - 10) prace w obrębie rozbudowywanej hali oraz komina prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym od 1 marca do 31 sierpnia; Prowadzenie przedmiotowych prac w okresie lęgowym jest możliwe wyłącznie pod warunkiem potwierdzenia przez specjalistę przyrodnika braku aktywnych lęgów lub występowania stanowisk gatunkowych chronionych, w obrębie terenu podlegającemu rozbudowie. Kontrola zajęcia siedlisk powinna zostać przeprowadzona nie wcześniej niż 2 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych prace budowlane nie mogą być przeprowadzone do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda;
 - 11) w trakcie wykonywania prac budowlanych należy zapewnić pracownikom dostęp do sanitariatów.

II. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18 i 23, w szczególności;

- 1) wybudować nowy kocioł parowy wodnorurowy biomasowy o nominalnej wydajności cieplnej w paliwie (dla 19 t/h) na poziomie 14,9 MWt oraz sprawności kotła przy wydajności nominalnej dla biomasy 88,0%;
- 2) w procesie oczyszczania spalin zastosować system dwustopniowej filtracji ograniczającej emisję pyłu o skuteczności 98-99%;
- 3) gazy odlotowe z nowego kotła odprowadzać do powietrza kominem E1 o minimalnej wysokości geometrycznej $h=40\text{m}$ oraz maksymalnej średnicy przewodu spalinowego 1,72 m;
- 4) wzdłuż wschodniej granicy terenu zakładu, na długości 290 m, w celu zwiększenia izolacyjności akustycznej wykonać ekrany pochłaniające hałas lub zastosować inne skuteczne zabezpieczenia dźwiękochłonne, które spowodują dotrzymanie standardów akustycznych na terenach ROD w porze dnia i nocy np. wykonać pas nasadzeń zieleni izolacyjnej, z pominięciem obszarów zajętych przez aktualną infrastrukturę, preferując do nasadzeń gatunki rodzime drzew i krzewów, należy wykorzystać sadzonki drzew o dobrze rozwiniętym systemie korzeniowym i wysokości min. 200 cm oraz krzewów o dobrze rozwiniętym systemie korzeniowym i poprawnie rozkrzewionej części nadziemnej.”

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

- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane, zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie roboty budowlane i ziemne wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków- zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - (Dz. U. z 2020 r., poz. 282 t.j.).

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) działka posiada dostęp do drogi publicznej. Zarząd Dróg Miejskich w Grudziądzu, znak: ZDM-I-E.4400.32.2020.PG z dnia 29.06.2020r. (data wpływu do tut. Urzędu 06.07.2020r.) zaopiniował pozytywnie przedmiotową inwestycję z następującymi uwagami:

„- lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej umiejscawianych w pasie drogowym należy uzgodnić z Zarządem Dróg miejskich w Grudziądzu;

- miejsca parkingowe do obsługi obiektu na działkach nr 8/2, 8/6, 9/2, 10/2 obręb 85;

- dostęp do drogi publicznej poprzez istniejące zjazdy.”

b) zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłączy;

c) zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłączy;

d) zaopatrzenie w energię gazową – nie dotyczy;

e) zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie wodne i powietrzno-wodne;

f) odprowadzenie ścieków – kanalizacja deszczowa do podczyszczalni ścieków i piaskownika;

g) gospodarowanie odpadami – ewidencjonowane przekazywanie odpadów zakładom posiadającym stosowne zezwolenia na zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach; odpady mogą być również wykorzystane w procesie odzysku R10 w celu przyniesienia korzyści dla rolnictwa lub poprawy stanu środowiska zgodnie z przepisami szczegółowymi w tym zakresie.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- chronić uzasadnione interesy dysponentów i właścicieli działek sąsiednich i uzbrojenia podziemnego.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E

W dniu 29 maja 2020r. Firma OPEC -INEKO wystąpiła do Prezydenta Grudziądza z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na **budowę kotła parowego w budynku kotłowni, budowę budynku magazynu biomasy, budynku łącznika wraz z infrastrukturą techniczną (instalacja oczyszczania spalin, obiekty liniowe: rurociąg wody zasilającej i rurociąg parowy))**. Wniosek dotyczy działek 8/2, 8/6, 9/2, 10/2– obręb 85 przy Budowlanych w Grudziądzu.

Dla terenu na którym położone są w/w działki Gmina Miasto Grudziądz nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 59 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020; poz. 293) zmiana sposobu zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020; poz. 293)

W analizowanej sprawie organ stwierdza, że:

- **sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane 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:**
 - o Zgodnie z art. 61 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020; poz. 293 ze zm.) w/w przepisów nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza, który utracił moc przedmiotowe działki przeznaczone były na cele produkcyjne. Zapis w/w planu brzmiał: G 18 EC – „Teren istniejącej ciepłowni. Postulowana rozbudowa....”.
- **Teren ma dostęp do drogi publicznej;**
 - o Działka posiada dostęp do drogi publicznej;
- **istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;**
 - o teren jest uzbrojony. Podłączenie do sieci komunalnych na warunkach określonych przez dysponentów sieci;
- **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;

- o teren objęty jest zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza, który utracił moc obowiązującą: Zapis planu ogólnego brzmiał: G 18 EC – „Teren istniejącej ciepłowni. Postulowana rozbudowa....”.

- **decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**

Organ po przeprowadzonej analizie uznaje wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy warunki art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za spełnione.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 powołanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów.



Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZA

Stefan Baga
DYREKTOR WYDZIAŁU
Budownictwa i Planowania Przestrzennego (2)

POUCZENIE

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Urzędu Miejskiego w Grudziądzu, Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu technicznego wraz z opiniami, uzgodnieniami oraz pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego projektanta;
- oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wniesić za pośrednictwem Prezydenta Grudziądza w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna co oznacza, że podlega wykonaniu.

Załączniki:

1. Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna i opisowa (kopia).
2. Mapa (kopia)

Otrzymują:

- ① Pan Mirosław Radecki, OPEC-INEKO Sp. z o.o., ul. Budowlanych 7, 86-300 Grudziądz;
2. OPEC-BIO Sp. z o.o., ul. OPEC-BIO Sp. z o.o., ul. Budowlanych 7, 86-300 Grudziądz;
3. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami –w/m;
4. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Waryńskiego 34A, 86-300 Grudziądz;
5. PP-II. – a

Do wiadomości:

1. Wydział Środowiska, ul. Sikorskiego 32-26, 86-300 Grudziądz;

24.06.2020r.

PP-II.6730.30.2020

INWESTOR: OPEC INEKO Sp. z o.o.

OBIEKT: Budowa kotła parowego w budynku kotłowni, budowa budynku magazynu biomasy, budynku łącznika wraz z infrastrukturą techniczną (instalacja oczyszczania spalin, obiekty liniowe: rurociąg wody zasilającej i rurociąg parowy)

DZIAŁKA: 8/2, 8/6, 9/2, 10/2 – obręb 85

ULICA: Budowlanych 7

ANALIZA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CZĘŚĆ TEKSTOWA:

Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obszar na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020, poz. 293) oznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do warunków zabudowy;
- W przypadku inwestycji produkcyjnych (Przepis art. 61 ust. 2 jako wyjątek od reguły określonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 należy interpretować ściśle. "Produkcja" to zorganizowana działalność mająca na celu wytwarzanie jakichś towarów, usług lub dóbr kultury) lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagane spełnienie warunku, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalających na określenie wymagań w zakresie kontynuacji zabudowy (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa).

- Linia zabudowy -

Dla nieruchomości, na której przewidywana jest budowa kotła parowego w budynku kotłowni, budowa budynku magazynu biomasy, budynku łącznika wraz z infrastrukturą techniczną (instalacja oczyszczania spalin, obiekty liniowe: rurociąg wody zasilającej i rurociąg parowy) linii zabudowy nie określa się.

- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu -

- o Przedmiotowe działki i sąsiednie przeznaczone były w nieobowiązującym już miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza na cele przemysłowe
- o W przypadku inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; nie jest wymagane spełnienie warunku, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalających na określenie wymagań w zakresie kontynuacji zabudowy (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa).
- o Powierzchnia nieruchomości podlegająca planowanej inwestycji – ok. 29809 m²; powierzchnia planowanej zabudowy – ok. 1860 m²;

- Szerokość elewacji frontowej -

- o Szerokości elewacji poszczególnych elementów inwestycji (zgodnie z wnioskiem)
 - kotłownia 38,06 m - jak dla istniejącej kotłowni
 - budynek pomieszczenia magazynowego na biomasę – 50 m

- budynek łącznika – 7,5m
- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki –**
 - o Wysokość elewacji poszczególnych elementów inwestycji (zgodnie z wnioskiem)
 - kotłownia 20 m
 - budynek pomieszczania magazynowego na biomasę – 16m
 - budynek łącznika – 16m
- **Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) –**
 - o Teren przeznaczony na cele przemysłowe .
 - o Geometria dachów bez ograniczeń;
- **funkcja zabudowy**
 - o Sąsiednie działki zabudowane obiektami o różnych funkcjach; biurowej, przemysłowej – obiekty produkcyjno – składowe,
 - o Przewidywana inwestycja nie zmienia funkcji przemysłowo- usługowo – składowej dominującej w obszarze analizowanym
- **W analizowanej sprawie stwierdzam, że:**
- **sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane 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:**
 - o Zgodnie z art. 61 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020; poz. 293 ze zm.) w/w przepisów nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza, który utracił moc przedmiotowe działki przeznaczone były na cele produkcyjne. Zapis w/w planu brzmiał: G 18 EC – „Teren istniejącej ciepłowni. Postulowana rozbudowa....”.
- **Teren ma dostęp do drogi publicznej;**
 - o Działka posiada dostęp do drogi publicznej;
- **istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;**
 - o teren jest uzbrojony. Podłączenie do sieci komunalnych na warunkach określonych przez dysponentów sieci;
- **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;**
 - o teren objęty jest zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza, który utracił moc obowiązującą: Zapis planu ogólnego brzmiał: G 18 EC – „Teren istniejącej ciepłowni. Postulowana rozbudowa....”.
- **decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**

Po przeprowadzonej analizie uznaję wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy warunki art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za spełnione.

Opracowała:

mgr inż. arch. Anna Dekarczyk-Czajka
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi bez
ograniczeń w specjalności architektonicznej;
Nr ewid. UA-IV 3346/2007 O/88-89

Z up. PREZYDENTA GROMADZKA

Stefan Baga
DYREKTOR WYDZIAŁU
Budownictwa i Planowania Przestrzennego (2)

