

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie: art. 4 ust 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust 1 – 5 i art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945); art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zmianami); po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.10.2019 r. Gminy Wielgie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce oznaczonej numerem 247, położonej w obrębie ewidencyjnym Teodorowo, gm. Wielgie”.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

dla inwestycji polegającej na: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce oznaczonej numerem 247, położonej w obrębie ewidencyjnym Teodorowo, gm. Wielgie”.

- I. Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.
 - 1) Odrębne przepisy prawa przywołane w treści decyzji, warunkujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zmianami),
 - 2) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zmianami),
 - 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami),
 - 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zmianami),
 - 5) Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161),
 - 6) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081),
 - 7) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71),
 - 8) Ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1261 ze zmianami),
 - 9) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zmianami),

- 10) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2067),
- 11) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1977 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204).

2) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne i zgodnie z powyższym należy projektować przedmiotową inwestycję.
- 2) Przy planowaniu inwestycji należy stosować się do zapisów art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 3) Wszelkie rozwiązania projektowe powinny uwzględniać wytyczne zawierające się w przepisach odrębnych wymienionych w pkt II ust 1 niniejszej decyzji oraz innych, które nie zostały wymienione a charakterystyka inwestycji tego wymaga.
- 4) Charakterystyka inwestycji:

4.1) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – budynki mieszkalne wielorodzinne, murowane, podpiwniczone, 3 – kondygnacyjne, bez poddasza.

4.2) Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu **pojedynczego budynku:**

- linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,00 m od linii rozgraniczającej pas drogowy drogi gminnej oznaczonej numerem ewidencyjnym 39,
- szerokości elewacji frontowej – 30,00 m – 32,00 m,
- wymiary budynku – 30,00 m – 32,00 m x 12,00 m – 13,00 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 11,00 m – 12,50 m;
- geometria dachu (kąt nachylenia / wysokość głównej kalenicy / układ połączeń dachowych / kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) – 5° – 10° / 11,00 m – 12,50 m / jednospadowy / równoległy.
- dodatkowy teren ulegający przekształceniu (parkingi, przejścia, podjazdy, mała architektura itp.) – max. 5500 m² (18,09% powierzchni działki inwestycyjnej).
- wielkość powierzchni zabudowy działki – max. 2,74% - 832,00 m² (**Łącznie dla dwóch budynków**).

3) Warunki i zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia.

- 1) Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko tego rodzaju inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia,
- 2) Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przedmiotowa inwestycja wymaga uzgodnienia ze Starostą i wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej. Według ewidencji gruntów działka to: grunty orne RV o powierzchni 0.1100 ha; grunty orne RVI o powierzchni 2.9300 ha.

- 3) Inwestycje należy projektować z uwzględnieniem ograniczeń oraz dopuszczeń zawartych w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska.
 - 5) Na podstawie art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
 - 6) Przedmiotowa działka położona jest poza obszarami prawnie chronionymi w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- 4) Warunki i wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.
- 1) Przedmiotowa działka położona jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - 2) Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta),
 - 3) O wyborze optymalnej lokalizacji poszczególnych obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia działki powinny decydować przepisy techniczno – budowlane, sanitarne oraz przepisy dotyczące ochrony zdrowia mieszkańców, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego i inne mające na celu zapobieżenie występowania negatywnych oddziaływań inwestycji.
- 5) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 1) Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego, na warunkach Zarządcy sieci.
 - 2) Odprowadzanie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach Zarządcy sieci.
 - 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach Zarządcy sieci.
Do wniosku załączono zapewnienie dostaw energii elektrycznej z dnia 05.12.2018 r.
 - 4) Odprowadzanie wód deszczowych – na teren działki inwestorskiej, odprowadzenie powierzchniowe,
 - 5) Sposób unieszkodliwiania odpadów – sposób unieszkodliwiania odpadów na terenie gminy Wielgie zawarty jest w regulaminie, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
 - 6) Ogrzewanie budynku – z własnej kotłowni wg wybranego przez inwestora rozwiązania.
- 6) Warunki obsługi w zakresie komunikacji.
Działka posiada dostęp do drogi gminnej, oznaczonej nr ewidencyjnym 39, z której inwestor planuje zjazd.
- 7) Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich.
- 1) Obszar oddziaływania planowanej inwestycji powinien zamknąć się w granicach działki inwestorskiej. Mając na uwadze transparentność działań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzeni, działając na podstawie art. 28 KPA, za strony postępowania uznano właścicieli oraz inne osoby uprawnione do działki inwestorskiej oraz osoby uprawnione do nieruchomości sąsiednich.

Prawidłowe ustalenie obszaru oddziaływania projektowanych obiektów następuje zgodnie z art. 20 ust. 1 ppkt. 1c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.

- 2) Wszelkie urządzenia, budynki, budowle i ich elementy należy projektować i sytuować i w taki sposób, aby nie generowały szkodliwego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, nie tworzyły konfliktów społecznych, nie naruszały własności osób trzecich oraz nie utrudniały korzystania z nieruchomości sąsiednich. Szczególną uwagę należy zwrócić na: sposób unieszkodliwiania odpadów; poziom emitowanego hałasu, wibracji, promieniowania; poziom zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby; niewpływanie na dostęp światła dziennego do miejsc zlokalizowanych w sąsiedztwie, przeznaczonych do pobytu ludzi; wymogi dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania obiektu lub urządzenia, unikanie pozbawienia dostępu do drogi publicznej nieruchomości sąsiednich.
- 3) Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny,
- 4) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – przedmiotowa nieruchomość położona jest poza obszarami górniczymi,
- 5) Wszelkie działania należy podejmować z uwzględnieniem przepisów BHP.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono literami A,B,C... na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1a,b do niniejszej decyzji.

IV. Inne warunki i zalecenia.

- Ostateczna decyzja posiada charakter promesy uprawniającej do ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę,
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
- Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

V. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

UZASADNIENIE

Gmina Wielgie wystąpiła z wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce oznaczonej numerem 247, położonej w obrębie ewidencyjnym Teodorowo, gm. Wielgie”.

Na podstawie: art. 4 ust 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust 1 – 5 i art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945); art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zmianami); art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zmianami); §2 i §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589); §3 - §9 Rozporządzenia 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 (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) Wójt Gminy Wielgie ustalił warunki zabudowy.

- 1. Przedmiotowa nieruchomość położona jest poza terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ani nie została podjęta uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia.**

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie (przyjęty uchwałą Nr XXVIII/137/93 Rady Gminy Wielgie w dniu 10 grudnia 1993 r.) na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 utracił moc z końcem 2003 r.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie przyjęte uchwałą Nr XLI/338/2014 Rady Gminy Wielgie z dnia 17 czerwca 2014 r. ustalono, że na wnioskowanym terenie nie jest wymagane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z kierunkami rozwoju nieruchomość przeznaczona jest na cele – strefa rekreacyjno – osadnicza.

- 2. Podstawa wszczęcia postępowania i wydania decyzji.**

Przedmiotową decyzję wydaję się na wniosek Gminy Wielgie. Analiza sporządzona na potrzeby wydania niniejszej decyzji wykazała, że istniejący budynek wpisuje się w otaczającą zabudowę obszaru analizowanego i stanowi jej uzupełnienie.

- 3. Inwestycja niesie za sobą zmianę zagospodarowania terenu.**

Zgodnie z art. 59. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

- 4. Przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy 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
(W obszarze analizy, zabudowane zabudową wielrodzinną są działki nr nr:154/10, 344/5, 345/1). Zabudowa na wymienionych działkach pozwoliła określić wymagania dla nowej zabudowy).
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
(Działka posiada dostęp do drogi gminnej, oznaczonej nr ewidencyjnym 39, z której inwestor planuje zjazd);

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

(Działka posiada uzbrojenie pozwalające na funkcjonowanie budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. Do wniosku załączono dokumenty potwierdzające istnienie uzbrojenia);

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

(Zgodnie z występującymi na działce inwestorskiej użytkami gruntów wymienionymi w pkt. 3 ust. 3 decyzji stwierdzono, że przedmiotowy teren nie spełnia warunku z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i tym samym przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie musi nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie bowiem z art. 7 ust. 1 ustawy, takowe może nastąpić tylko w stosunku do gruntu wymagającego zgody, której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy. Zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszej sprawie jest spełniony. Na potwierdzenie powyższego dokonano uzgodnienia ze Starostą Lipnowskim – Organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych);

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

5. Do wydania decyzji zastosowano zapis art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 – Przepisy art. 51 ust. 3, art. 52, art. 53 ust. 3-5a, art. 54, art. 55 i art. 56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

6. Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w §3 - §9 Rozporządzenia 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, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 wspomnianej ustawy przeprowadzono w oparciu o: wnioski inwestora; mapę stanowiącą załącznik Nr 1a,b i 2a,b do niniejszej decyzji; mapę ewidencyjną w skali 1:5000; miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie (przyjęty uchwałą Nr XXVIII/137/93 Rady Gminy Wielgie w dniu 10 grudnia 1993 r., który utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1); wizję w terenie.

7. Realizowana inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego. Wszystkie wyznaczone parametry zabudowy są kontynuacją tych, które występują w obszarze analizy.

8. Realizowana inwestycja położona jest poza obszarami prawnie chronionymi, wynikającymi z przepisów odrębnych. Również w sąsiedztwie nieruchomości nie występują obszary chronione przepisami odrębnymi.

9. Na mapie stanowiącej załącznik do analizy, w miejscach gdzie nie są widoczne dokładnie przebiegi granic wszystkich działek Organ nie jest w stanie ich ustalić. Wynika to zapewne z faktu, że nieruchomości nie były poddawane rozgraniczeniom, a procedura wydania decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga przeprowadzenia czynności geodezyjnych. W związku z tym wszystkie zabudowania geodezyjnie zainwentaryzowane istniejące w obszarze analizy, ujęte na załączniku graficznym, stanowią podstawę do ustalenia wymagań dla planowanej zabudowy.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono literami A,B,C... na mapie w skali 1:1000.

11. Obszar oddziaływania planowanej inwestycji powinien zamknąć się w granicach działki inwestorskiej. Mając na uwadze transparentność działań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzeni, działając na podstawie art. 28 KPA, za strony postępowania

uznano właścicieli oraz inne osoby uprawnione do działki inwestorskiej oraz osoby uprawnione do nieruchomości sąsiednich.

Prawidłowe ustalenie obszaru oddziaływania projektowanych obiektów następuje zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt. 1c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.

Ponadto zgodnie z informacją zawartą we wniosku budynek nie ma ani znacznego ani potencjalnego oddziaływania na środowisko (w myśl Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) oraz nie będzie emitował szkodliwych substancji, hałasu ani nie będzie źródłem innych zakłóceń dla otoczenia.

12. Strony postępowania ustalono na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Lipnie, do których dostęp posiada Urząd Gminy Wielgie. W aktach sprawy załączono wypisy z rejestru gruntów potwierdzone pieczęcią Urzędu Gminy Wielgie oraz podpisem osoby generującej informację.
13. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, żadna ze stron nie złożyła uwag ani wniosków czy innych dokumentów, które miałyby wpływ na zapisy niniejszej decyzji.
14. Na podstawie art. 60 ust. 4 projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą warunek art. 5ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

UZGODNIENIA

Zgodnie z art. 53 ust 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszą decyzję wydaję się po uprzednim uzgodnieniu z:

1. Starostą Lipnowskim – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych
Uzgodnienie znak GG.6622.3.391.2019.JM z dnia 23.10.2019 r.

Zgodnie z art. 53 ust 4 pkt 6 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszą decyzję wydaję się po uprzednim uzgodnieniu z:

2. Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie”, Zarząd Zlewni we Włocławku – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych
Zgodnie z art. 106 KPA uzgodnienie uznano za dokonane

POUCZENIE

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do: zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (**art. 6 ust. 2 pkt 1 i 2 ww. ustawy**).
2. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (**art. 55 ww. ustawy**),
3. Nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy jeżeli zamierzenie inwestycyjne zgodne jest z przepisami odrębnymi (**art. 56 ww. ustawy**).
Przepis art. 1 ust 2 nie może stanowić wyłącznej podstawy do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy,

4. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (**art. 63 ust. 2 ww. ustawy**),
 5. 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 (**art. 63 ust. 3 ww. ustawy**),
 6. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (**art. 63 ust 4 ww. ustawy**),
 7. Organ wydający niniejszą decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę; dla tego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (**art. 65 ust 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy**).
- Zgodnie z art. 28 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która może być wydana po uprzednim spełnieniu przez inwestora, warunków określonych w art. 32 ust 1 ustawy,

Od niniejszej decyzji stronom przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2, 87 – 800 Włocławek za pośrednictwem Wójta Gminy Wielgie w terminie czternastu dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

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, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do wyjaśnienia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do wyjaśnienia sprawy.

Odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.



WÓJT
mgr Tadeusz Wiewiórski