

GSR.67302.52.2015.SS

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. i art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199); art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zmianami); art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 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) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.09.2015 r. Gminy Wielgie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na „Zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych w szkole podstawowej na cele biblioteki wraz z rozbudową budynku na działce o nr ewidencyjnym 154/11 w miejscowości Wielgie, gm. Wielgie, pow. lipnowski”.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

dla inwestycji polegającej na: „Zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych w szkole podstawowej na cele biblioteki wraz z rozbudową budynku na działce o nr ewidencyjnym 154/11 w miejscowości Wielgie, gm. Wielgie, pow. lipnowski”.

- I. Funkcja zabudowy – zabudowa usługowa.
- II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.
 1. Przepisy odrębne warunkujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 ze zmianami) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy;
 - 2) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami),
 - 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami),
 - 4) Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 ze zmianami),
 - 5) 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 2013 r. poz. 1235 ze zmianami),
 - 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz.1397 ze zmianami),

Za zgodność z oryginałem
Toruń, dnia 22.10.2015
.....
podpis

- 7) Ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 404 ze zmianami),
- 8) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 260 ze zmianami)
- 9) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446)
- 10) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zmianami)
- 11) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zmianami)
- 12) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1977 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zmianami)

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.
- 4) Charakterystyka inwestycji:
 - **funkcja zabudowy** – zabudowa usługowa – szkoła, budynek 2-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, bez poddasza,
 - **nieprzekraczalna linia zabudowy** – nie wyznacza się,
 - **wielkość powierzchni zabudowy działki** – max. 40 m²,
 - **szerokości elewacji frontowej** – 6,0 m z możliwością odstępstwa o 20%,
 - **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – 6,0 m,
 - **geometria dachu** (kąt nachylenia / wysokość głównej kalenicy / układ połaci dachowych / kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) – -----/ 10,0 m / płaski / -----

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

- 1) Przedmiotowa działka położona jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 2) 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,
- 3) Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przedmiotowa inwestycja wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka to: inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 1.4965 ha; tereny rekreacyjno – wypoczynkowe Bz o powierzchni 0.8651 ha.
- 4) Inwestycje należy projektować z uwzględnieniem ograniczeń oraz dopuszczeń zawartych w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska.

Za zgodność z oryginałem
Toruń, dnia 27.11.2015.

- 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 robót ziemnych 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, D na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 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 „Zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych w szkole podstawowej na cele biblioteki wraz z rozbudową budynku na działce o nr ewidencyjnym 154/11 w miejscowości Wielgie, gm. Wielgie, pow. lipnowski”.

Na podstawie art. 4 ust 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. i art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199); art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zmianami); art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 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) Wójt Gminy Wielgie ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.

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

Za zgodność z oryginałem
Toruń, dnia 22.11.2021.
.....
popis

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.

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. na wnioskowanym terenie nie jest wymagane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

2. 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.

3. 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

4. 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.

5. 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: wniosek inwestora; mapę stanowiącą załącznik Nr 1 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.

6. Realizowana inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego,

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

Za zgodność z oryginałem
Toruń, dnia 22.12.2025

.....
pdpis

8. Obszar oddziaływania planowanej inwestycji zamknie się w granicach działki inwestorskiej. W związku z powyższym stroną w postępowaniu będzie jedynie wnioskodawca oraz właściciel nieruchomości.
9. 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 decyzje wydaję się po uprzednim uzgodnieniu z:

1. Kujawsko – Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych
Uzgodnienie znak TEK 7323/BTL/0476/2015 z dnia 14.10.2015 r.

POUCZENIE

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199):

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.

Za zgodność z oryginałem

Toruń, dnia ...27.10.2015

.....
podpis

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

NINIEJSZA DECYZJA
JEST OSTATECZNA

z dniem *22.10.2015*
Wielgie, dnia *22.10.2015*

.....
..... podpis

mgr Tadeusz Wiewiórski

Załączniki:

1. Mapowy w skali 1:1000 –Nr 1

Otrzymują:

1. Gmina Wielgie
2. a/a

Do wiadomości:

1. Starosta Lipnowski
ul. Sierakowskiego 10B, 87 – 600 Lipno

Opracował: inż. Sławomir Sadowski

Za zgodność z oryginałem
Toruń, dnia *22.12.2015*

.....
..... podpis