

**RGG.6730.124.2023.EL**

**Nr rejestru: 127/23**

**DECYZJA**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 1, 3, 4 pkt 2a, 5, 6, 8, 9 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.10.2023 r., Pana ....., zam. W ....., 85-C

po uzgodnieniu z:

- 1) Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, w związku z art. 60 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowienie NNZ.9022.3.166.2023 z dnia 13 grudnia 2023 r.,
- 2) Marszałkiem Województwa - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5, w związku z art. 60 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dokonany w trybie art. 53 ust. 5 ww. ustawy,
- 3) Starostą Bydgoskim – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, w związku z art. 60 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dokonany w trybie art. 53 ust. 5 ww. ustawy,
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy /ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody/ – dla przedmiotowej decyzji zostało przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, Regionalny Dyrektor Środowiska uzgodnił realizację przedsięwzięcia i ustalił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia w związku z czym, stosuje się zapis art. 53 ust. 5b o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

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

**Pana** .....

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z poddaszem użytkowym, z garażem w bryle budynku, na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne numer 192/6 i 192/7 w obrębie ewidencyjnym Leszyce w gminie Nowa Wieś Wielka, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
  - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
    - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego z poddaszem użytkowym z garażem w bryle budynku:
    - powierzchnia zabudowy – do 300,0 m<sup>2</sup>,

- szerokość elewacji frontowej – do 20,0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 12,0 m,
  - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – do 12,0 m,
  - maksymalna liczba kondygnacji – II nadziemne,
  - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego w budynku,
  - geometria dachu – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - kierunek głównej kalenicy dachu do frontu terenu – prostopadły lub równoległy,
  - wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie wyznacza się,
  - liczba miejsc postojowych – minimum 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny,
  - usytuowanie inwestycji w granicach jej lokalizacji z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na załączniku graficznym, z zachowaniem odległości od granic działek sąsiednich – według przepisów odrębnych, (nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, wiatrołapy, okapy itp. mogą być sytuowane poza nią, lecz bez prawa przekraczania linii rozgraniczającej),
  - ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji pozostawiając co najmniej 25% powierzchni obszaru inwestycji, jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - maksymalna powierzchnia przeznaczona do przekształcenia nie przekroczy 0,0934 ha,
  - należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r., poz. 1225),
  - inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682),
  - projekt techniczny winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- planowana inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) kwalifikowana jest jako: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”; inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11.05.2023 r. znak sprawy: RG.6220.4.2021.AP znajdującą się w aktach sprawy, określono warunki realizacji przedsięwzięcia – **należy postępować zgodnie z określonymi warunkami**,
  - planowana inwestycja znajduje się Obszarze Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej część wschodnia i zachodnia, gdzie należy przestrzegać zasad zgodnych z Uchwałą nr IX/181/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2 września 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej - część wschodnia i zachodnia (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. z 2019 r. poz. 4756).
  - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
  - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
  - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, 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,
  - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
  - planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską,
  - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
  - zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej,
  - zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnego źródła ciepła,
  - odprowadzanie ścieków bytowych – do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków lub do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
  - unieszkodliwiania odpadów – w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na grunt zamierzenia inwestycyjnego,
  - obsługa komunikacyjna terenu objętego inwestycją – poprzez zjazd z drogi wewnętrznej o nr. ewid. 192/15 (własność Inwestora) do drogi wojewódzkiej o nr ewid. 291/1,
  - zgodnie z art. 16 pkt 65 lit. f ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478) przydomowa oczyszczalnia ścieków stanowi urządzenia wodne, na podstawie art. 389 pkt 6 w związku z art.33 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r.

Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478) na wykonanie urządzeń wodnych wymagane jest pozwolenie wodnoprawne, wymóg ten ogranicza się do sytuacji, w których inwestor zamierza korzystać z dodatkowych urządzeń służących do wprowadzania ścieków do ziemi, niestanowiących integralnej części tej oczyszczalni i nieposiadających przez to deklaracji zgodności właściwości użytkowych z obowiązującymi normami,

- zgodnie z przepisem art. 394 ust. 1 pkt 13 Prawa wodnego dodany przez art. 1 pkt 14 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. (Dz. U. 2022 r. poz. 1549) o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw, wykonanie urządzeń wodnych służących do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód wymaga **zgłoszenia wodnoprawnego**,

wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich,

d) ochrona gruntów rolnych i leśnych:

- na terenie planowanej inwestycji występują grunty klasy: RV - w związku z tym, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych,

e) informacja dotycząca położenia w granicach występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- inwestycja położona jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Pradolina Toruń – Eberswalde.

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

## UZASADNIENIE

W dniu 31.10.2023 r., Pan ~~.....~~, 85-~~.....~~, wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Nowa Wieś Wielka o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z poddaszem użytkowym, z garażem w bryle budynku, na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne numer 192/6 i 192/7 w obrębie ewidencyjnym Leszyce, w gminie Nowa Wieś Wielka

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomiono strony biorące udział w postępowaniu w przedmiotowej sprawie o wszczęciu postępowania.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Nowa Wieś Wielka nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

Zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), dokonano analizy

warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do wymagań higienicznych i zdrowotnych decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, w związku z art. 60 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, dla przedmiotowej decyzji zostało przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, Regionalny Dyrektor Środowiska uzgodnił realizację przedsięwzięcia i ustalił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia w związku z czym, stosuje się zapis art. 53 ust. 5b o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775), zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania. Przed wydaniem decyzji umożliwiono każdej ze stron wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów. Żadna ze stron nie wniosła uwag ani sprzeciwu.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

### **POUCZENIE**

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki w niej zawarte.

Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W przypadku przekroczenia przez organ terminu o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo wniesienia

