

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie *art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 - 6, art. 63, art. 66 a i art. 54 w związku z art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.)* oraz przepisów szczególnych:

1. 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 (*Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 158; Dz.U. z 2021 r. poz. 2399*);
2. Rozporządzenia 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. Nr 164, poz.1589*);
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz. U. z 2019 r. poz. 1839*);
4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (*Dz. U. 2019 poz. 1065*);
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (*Dz.U. z 2014 r. poz. 1853*).

*ustalam na rzecz*

**OLBENZ Sp. z o. o., ul. Księcia Witolda 15, 21-500 Biała Podlaska  
warunki zabudowy**

**dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącej stacji paliw o stanowisko do tankowania pojazdów ciężarowych wraz z posadowieniem zbiornika na paliwo o pojemności 60 m<sup>2</sup> oraz budowie budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją, w Białej Podlaskiej przy ulicy Księcia Witolda na działkach ozn. nr ewid. 296/5, 296/6, 298/1 oraz części działki ozn. nr ewid. 295/1 (obręb 0001).**

**I. Rodzaj inwestycji:** zabudowa usługowa.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów:**

**1. Warunki i wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) obowiązująca nieprzekraczalna linia zabudowy publicznej drogi gminnej - ulicy Księcia Witolda;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 7%;
- c) istniejąca powierzchnia sprzedażowa;
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją minimum 10% - zgodnie z definicją terenu biologicznie czynnego w § 3 *ust. 22 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz. 1065)*;
- e) parametry dla budynku garażowego:
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku ok. 5,0 m;

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu do ok. 5,0 m (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku);
- maksymalna wysokość budynku do kalenicy 6,0 m;
- dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 42 stopni.

## **2. Warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) zgodnie z §3 ust. 2 pkt 2, w związku z §3 ust. 1 pkt 34 lit. b i pkt 35 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) wnioskowane przedsięwzięcie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W oparciu o decyzję środowiskową GK.6220.23.2020.KKA3 z dnia 2.02.2021 r. nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wnioskowanego przedsięwzięcia, a warunki korzystania ze środowiska zostały zawarte w ww. decyzji środowiskowej;
- b) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać zgodę zezwalającą na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.);
- c) projekt uzgodnić pod względem sanitarno-higienicznym i zabezpieczeń przeciwpożarowych;
- d) wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym obszary Natura 2000;
- e) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75. ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.);
- f) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art. 75. ust. 2 ww. ustawy);
- g) uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna zamykać się w granicach władania terenem;
- h) teren planowanej inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską;
- i) odkrycie w trakcie prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, zobowiązuje inwestora do:
  - wstrzymania wszelkich robót budowlanych mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, przedmiotu i miejsca jego odkrycia
  - niezwłocznego zawiadomienia Woj. Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe - Prezydenta (art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. 2022 poz. 840).

## **3. Warunki w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w media poprzez rozbudowę istniejących przyłączy;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z istniejącymi warunkami PGE Dystrybucja S.A;
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła z zastosowaniem niskoemisyjnych urządzeń grzewczych;

- d) ścieki sanitarne i technologiczne (po uprzednim podczyszczeniu) odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacyjnej, a ścieki deszczowe poprzez separator produktów ropopochodnych do kanalizacji deszczowej;
- e) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, zgodnie z warunkami Bialskich Wodociągów i Kanalizacji;
- f) obowiązek objęcia zorganizowaną formą usuwania odpadów dot. wszystkich wytwórców odpadów zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Biała Podlaska”;
- g) działka posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 100500 L tj. ul. Księcia Witolda, z której posiada istniejący zjazd publiczny;
- h) realizacja nowego zjazdu z drogi publicznej lub ew. przebudowa istniejącego zjazdu wymagać będzie zezwolenia zarządcy drogi;
- i) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na podstawie bilansu miejsc postojowych (zgodnie z § 18 warunków technicznych „zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe użytkowników stałych i przebywających okresowo (...)”) w oparciu o przyjęty wskaźnik: 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych i 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

#### **4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) projektowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, wynikającymi z ustawy Prawo budowlane oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy;
- b) realizacja inwestycji nie może powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości sąsiednich dotyczących: pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, dostępu do drogi publicznej; ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności; ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

#### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji wskazany we wniosku przez inwestora:**

Określone na załączonej mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji kolorem czarnym.

#### **IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji dla którego decyzja określa warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Określone na załączonej mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji kolorem czerwonym lit. A.B.C.D.E.F.G.H.I.J. Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz granice obszaru analizowanego opracowano w formie wyników zawierających część tekstową i graficzną.

## **U Z A S A D N I E N I E**

Wnioskiem z dnia 7.02.2022 r. OLBENZ Sp. z o. o. ul. Księcia Witolda 15, 21-500 Biała Podlaska, reprezentowanej przez pełnomocnika - wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącej stacji paliw o stanowisko do tankowania pojazdów ciężarowych wraz z posadowieniem zbiornika na paliwo o pojemności 60 m<sup>2</sup> oraz budowie budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją, w Białej Podlaskiej przy ulicy Księcia Witolda na działkach ozn. nr ewid. 296/5, 296/6, 298/1 oraz części działki ozn. nr ewid. 295/1 (obręb 0001). Do wniosku dołączone zostały mapy zasadnicze wnioskowanego terenu oraz mapa z naniesioną propozycją lokalizacji omawianej inwestycji. Inwestor doprecyzował swój wniosek pismem z dnia 5.04.2022 r. – dodając, iż stanowisko do tankowania pojazdów

ciężarowych będzie wykorzystywane jedynie do tankowania pojazdów własnych, które dowożą paliwo do klientów.

Na terenie działki oznaczonej nr ewid. 296/6 planuje się realizację budowy zbiornika paliwa o pojemności 60 m<sup>3</sup> z podziałem na komory 10/15/15/20 m<sup>2</sup> (zbiornik stalowy, podziemny, dwupłaszczyznowy, najazdowy, zabezpieczony antykorozyjnie). Przy zbiorniku planowana jest wysepka ze studzienką zalewową oraz z dystrybutorem dwuwężowym na ON podłączonym z podziemnym zbiornikiem. Całe stanowisko tankowania pojazdów ciężarowych wyposażone będzie w separator substancji ropopochodnych. Wody opadowe i roztopowe po podczyszczeniu w separatorze będą odprowadzane do istniejącej kanalizacji deszczowej. Na wskazanej działce planowana jest również budowa budynku garażowego o wymiarach 89,3 m<sup>2</sup>, szerokości elewacji frontowej od 4,5 m do 5,0 m, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki od 4,5 m do 5,0 m oraz wysokości do kalenicy od 5,0 m do 6,0 m z dachem płaskim lub jednospadowym. Ponadto, inwestycja zakłada budowę wewnętrznych linii zasilających WLZ YKY oraz budowę drogi wewnętrznej na działce oznaczonej nr ewid. 295/1 ze zjazdem na publiczną drogę gminną tj. ul. Księcia Witolda.

Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora. Oznacza to, że organ jest związany wnioskiem inwestora i nie może interpretować go inaczej. W stosunku do terenu na którym znajduje się wnioskowana działka, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas obowiązujący utracił moc, a nowy plan nie został uchwalony.

Planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczone do inwestycji celu publicznego. Zgodnie z §3 ust. 2 pkt 2, w związku z §3 ust. 1 pkt 34 lit. b i pkt 35 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) przedsięwzięcie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W oparciu o decyzję środowiskową GK.6220.23.2020.KKA3 z dnia 2.02.2021 r. nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wnioskowanego przedsięwzięcia, a warunki korzystania ze środowiska zostały zawarte w ww. decyzji środowiskowej.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku budowy obiektu budowlanego, gdy brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy. Decyzja ta, obok przepisów szczególnych jest instrumentem prawnym ograniczającym dowolne inwestowanie na takim terenie. Aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy trzeba łącznie spełnić kilka wymogów, m.in. inwestycja musi spełniać warunki tzw. dobrego sąsiedztwa tzn. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, musi być zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy m.in. w zakresie kontynuacji funkcji, teren ma dostęp do drogi publicznej, istniejące lub projektowane i umownie zabezpieczone uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W celu ustalenia warunków zabudowy organ wyznaczył zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar analizowany. Zgodnie z rozporządzeniem obszar analizowany ustala się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W niniejszym przypadku front terenu nieruchomości znajdującej się na działkach ozn. nr ewid. 296/5, 296/6, 298/1 oraz na części działki ozn. nr ewid. 295/1 (obręb 0001) znajduje się przy ulicy Księcia Witolda. Z uwagi, iż szerokość frontu terenu wynosi 57,0 m przyjmuje się 171,0 m jako promień obszaru analizy. Granice obszaru

analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną analizy, linią przerywaną.

Zawiadomieniem z dnia 17.02.2022 r. poinformowano właścicieli działek sąsiednich o możliwości zapoznania się z powyższym zamierzeniem inwestycyjnym oraz zgłoszenia ewentualnych uwag i wniosków. Zastrzeżenia do wnioskowanej inwestycji wniosła strona postępowania tj.

W swoim piśmie zaznacza, iż nie wyraża zgody na wnioskowaną inwestycję, której dotyczy niniejsza sprawa z powodu potencjalnych zanieczyszczeń środowiska oraz wzmożonego ruchu samochodów ciężarowych na terenie osiedla mieszkaniowego. Ponadto, ww. strona postępowania poddaje pod wątpliwość wytrzymałość dróg w obszarze inwestycji i ich nieprzystosowanie do samochodów ciężarowych oraz proponuje inną lokalizację inwestycji dotyczących samochodów ciężarowych tj. na obrzeżach miasta lub przy obwodnicy. Inwestor został poinformowany o złożonych uwagach oraz zapoznał się z ich treścią na podstawie pisma z dnia 8.03.2022 r. Inwestor odebrał pismo 11.03.2022 r. i nie wypowiedział się w powyższej sprawie.

W wyniku analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla wnioskowanej inwestycji ustalono, iż w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (również w formie zabudowy bliźniaczej), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (również z usługami w parterze budynków), stacja transformatorowa, zabudowa usługowa (usługi handlu, sportu i rekreacji, administracji, oświaty i usługi sakralne) oraz teren rolny, pozwalające na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Uznano tym samym, że wszystkie przesłanki wynikające z *art. 61 ust. 1 ww. ustawy* zostały spełnione i ustalono na podstawie rozporządzenia, wymagania dot. rozbudowy istniejącej stacji paliw o stanowisko do tankowania pojazdów ciężarowych wraz z posadowieniem zbiornika na paliwo o pojemności 60 m<sup>2</sup> oraz budowie budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją.

Oprócz spełnionego warunku „dobrego sąsiedztwa” nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, istnieje możliwość realizacji uzbrojenia wystarczającego dla obsługi inwestycji, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze a zamierzenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi. Teren wymaga uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z *art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 26 maja 2017 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, gdyż na terenie działki ozn. nr ewid. 295/1 znajdują się grunty rolne RIVa.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności ani uprawnień osób trzecich, w myśl *art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Celem postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy jest określenie założeń polityki przestrzennej dla danej inwestycji oraz potwierdzenie spełnienia przez planowane zamierzenie inwestycyjne warunków określonych w *art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj i charakter zabudowy dopuszczalnej na danym terenie. W decyzji o ustaleniu warunków zabudowy określa się podstawowe parametry dotyczące zmiany zagospodarowania terenu, które podlegają dalszym szczegółowym ustaleniom w postępowaniu poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę, unormowanym w przepisach *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane* oraz przepisach ustaw odrębnych i aktach wykonawczych. Wnioskodawca ubiegający się o decyzję o warunkach zabudowy natomiast nie musi legitymować się prawem do terenu, którym wykazać się musi dopiero na etapie ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę. Decyzja o warunkach zabudowy stwierdza jedynie dopuszczalność budowy inwestycji dla terenu wskazanego we wniosku, ale nie przesądza o możliwości jej realizacji. Sama decyzja stanowiąca o możliwości zagospodarowania terenu, nie stanowi aktu naruszającego

prawa do korzystania z rzeczy podmiotów uprawnionych wobec nieruchomości znajdujących się w kręgu oddziaływań inwestycji. Nie jest ona rozstrzygnięciem, które ma moc ograniczenia cudzych praw do nieruchomości. Ograniczenie to może nastąpić dopiero w fazie realizacyjnej, w związku z wydaniem pozwolenia na budowę. W tej sytuacji zagrożenia praw dotyczących własności nieruchomości, na której planuje się inwestycję bądź nieruchomości sąsiedniej, w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy ma charakter potencjalny.

Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać zgodę na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – *art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 26 maja 2017 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, bowiem na terenie działki ozn. nr ewid. 295/1 znajdują się grunty rolne RIVa.

Decyzja w toku postępowania administracyjnego, zgodnie z *art. 60 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503)* została pozytywnie uzgodniona z właściwym zarządcą drogi tj. prezydentem miasta (*art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy o drogach publicznych, Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, z późn. zm.*). Prośbę o uzgodnienie dotyczące lokalizacji inwestycji skierowano do Referatu Utrzymania Dróg Urzędu Miasta Biała Podlaska dołączając do pisma projekt decyzji wraz z załącznikami.

W myśl *art. 66 a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)* po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy poprzedzonych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, stosuje się przepisy *art. 72 ust. 6 i 6a 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.)*. Na podstawie *art. 72 ust. 6 i 6a* powyższej ustawy, organ właściwy do wydania decyzji, o których mowa w *ust. 1*, dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwłocznie po wydaniu decyzji, podaje do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, a także udostępnia na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu treść tej decyzji. Zgodnie z powyższym, niniejsza decyzja, niezwłocznie po wydaniu, zostanie umieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (<https://umbialapodlaska.bip.lubelskie.pl/> -*Obwieszczenia Prezydenta Miasta - Obwieszczenia 2022*), a informacja o wydanej decyzji zostanie umieszczona na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Biała Podlaska.

Sporządzenie projektu niniejszej decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje o których mowa w *art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w rozstrzygnięciu decyzji.

## POUCZENIE

1. Na realizację przedmiotowej inwestycji wymagane jest uzyskanie zgody w organie administracji architektoniczno-budowlanej po przedstawieniu materiałów wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (*art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2022 r. poz. 503*).
3. Wszystkie ewentualne skutki dla osób trzecich wynikające z niniejszej decyzji ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (*art. 63 ust. 3 ustawy o p.i z.p.*).
4. Zgodnie z przepisami *art. 63 ust. 4 ustawy* – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy .

5. Niniejsza decyzja traci ważność, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (*art. 65 ustawy o p.i z.p.*).
6. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (*art. 55 ustawy o p.i z.p.*).
7. Niewydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w terminie określonym przepisami prawa upoważnia podmiot, który wystąpił z wnioskiem o warunków zabudowy do wniesienia żądania wymierzenia kary na organ wydający decyzję, zgodnie z *art. 51 i art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o p.i z.p.*

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białej Podlaskiej ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 15 za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Wyjaśniam, że w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, składając stosowne oświadczenie. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że wówczas decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości odwołania się od niej ani zaskarżenia decyzji do Woj. Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

PREZYDENT MIASTA  
BIAŁA PODLASKA  
Michał Litwiniuk

**Załączniki:**

1. Część graficzna decyzji przedstawiająca linie rozgraniczające teren inwestycji

**Otrzymują:**

1. Waldemar Jakubaszek- pełnomocnik OLBENZ Sp. z o. o., ul. Księcia Witolda 15, 21-500 Biała Podlaska
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
9. Biuro Obsługi Nieruchomości Zalewscy Sp. j.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.

- 20.
- 21.
22. Bialskopodlaska Fundacja Rozwoju z siedzibą w Białej Podlaskiej
23. INVESTCOM Sp. z o. o.
24. Kulpa & Tymoszek Sp. z o. o. z siedzibą w Białej Podlaskiej
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
31. Gmina Miejska Biała Podlaska
32. UB a/a