

**DECYZJA NR 14/2021  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2, 3, 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 256 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.01.2021r., który złożyli:

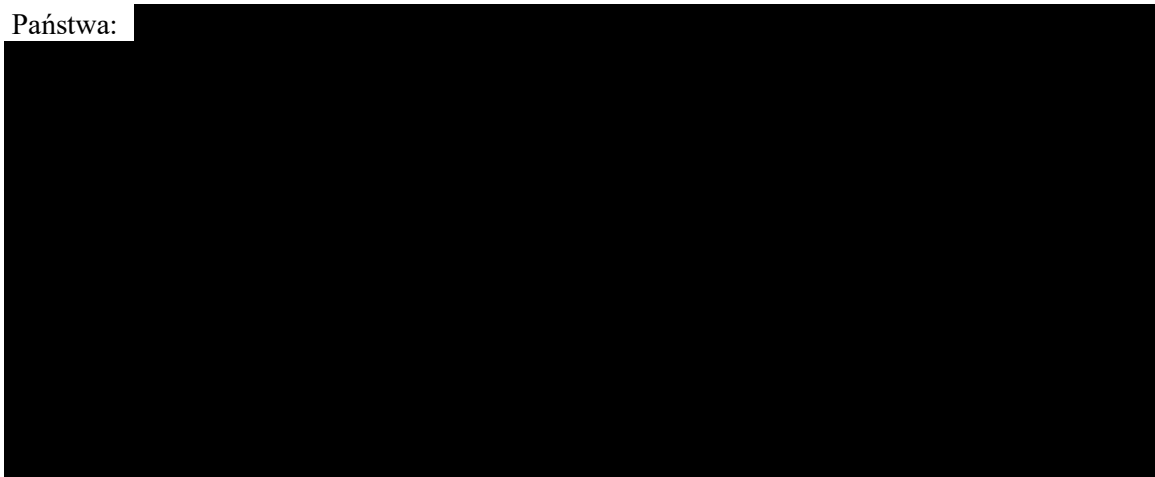
Państwo:



na inwestycję: budowa 23 garaży jako tymczasowe obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem przeznaczone do budowy i użytkowania na czas trwania umowy dzierżawy, zlokalizowaną: działka numer ewidencyjny 389/36, miejscowość Gorzewo, gmina Gostynin.

**USTALAM  
WARUNKI ZABUDOWY**

dla: Państwa:



**1. Rodzaj inwestycji:** budowa 23 garaży jako tymczasowe obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem przeznaczone do budowy i użytkowania na czas trwania umowy dzierżawy.

**Lokalizacja inwestycji:** działka numer ewidencyjny 389/36, miejscowość Gorzewo, gmina Gostynin.

- 1) **rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (garaże związane z istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi).
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) sposób użytkowania obiektów budowlanych – zgodnie z przeznaczeniem;
  - b) sposób zagospodarowania terenu – zgodnie z przeznaczeniem.

**2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:**

**2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) linia zabudowy – dla wnioskowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi KZ1/2 w odległości 8,0m od granicy działki tej drogi - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego garażu do 25m<sup>2</sup>, łącznie powierzchnia zabudowy zespołu garaży do 500m<sup>2</sup>; udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% w stosunku do terenu działki oznaczonego na zał. graficznym literami ABCDEFGA,
- c) szerokość elewacji frontowej (tj. od drogi KZ1/2 – dotyczy szerokości jednego garażu) – do 6m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się na wysokości od 2,0m do 4,0m, wysokość kalenicy (wysokość budynku) od 2,0m do 4,0m,
- e) geometria dachu – dach jedno, dwu lub wielospadowy o kalenicy dowolnej, kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 3° do 40°.

**2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839),
- b) inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w Otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego i leży w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

**2.4 . Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci, dróg.

- a) woda – nie dotyczy,
- b) energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej z projektowanego przyłącza,
- c) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,
- d) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

- e) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia przez podmioty, prowadzące zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy Gostynin,
- f) obsługa komunikacyjna – inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej KZ1/2. W obrębie działki należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości w ilości min. 2 miejsca postojowe (do miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu).

### **3. Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę:
  - a) przed pozbawieniem:
    - dostępu do drogi publicznej,
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
    - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
  - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
  - d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.

### **4. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych) – nie nakłada się szczególnych wymagań.**

**5.** Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**6.** Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.

**7.** Niniejsza decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona warunki zawarte w tej decyzji.

**8.** Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

**9.** Decyzja niniejsza nie rozstrzyga kwestii usytuowania obiektów budowlanych oraz rozwiązań projektowych ponieważ należą one do materii normowanej przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm.) i przepisy techniczno – budowlane m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Będą one rozstrzygane przez właściwy organ wydający pozwolenie na budowę – Starostwo Powiatowe w Gostyninie.

**10.** Warunki wynikające z uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  
Decyzję wydano po uzgodnieniu z:

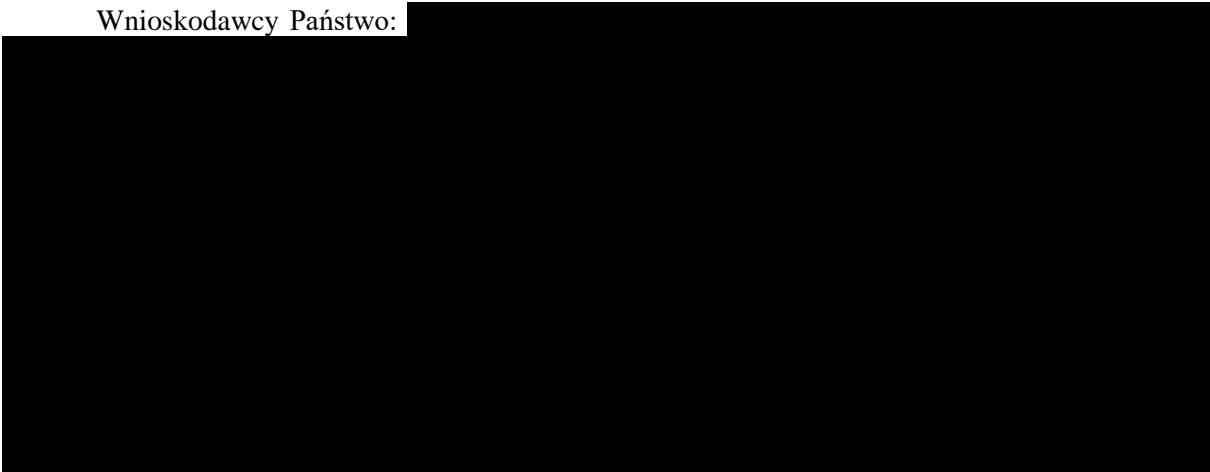
- 1) **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska** - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) **Starostą Gostynińskim** - - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) **Zarządem Dróg Powiatowych** - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 11. Integralną częścią decyzji są:

- **Załącznik nr 1** - załącznik graficzny do decyzji – kopia mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (ozn. kolorem czerwonym), linią zabudowy.
- **Załącznik nr 2** – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
- **Załącznik nr 3** – załącznik graficzny do analizy, sporządzony na mapie w skali 1:1000.

### UZASADNIENIE

Wnioskodawcy Państwo:

 , wystąpili z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa 23 garaży jako tymczasowe obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem przeznaczone do budowy i użytkowania na czas trwania umowy dzierżawy*, działka numer ewidencyjny 389/36, miejscowość Gorzewo, gmina Gostynin.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) 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.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 2935 z późn. zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), 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.

Na podstawie art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym arch. P. Teresa Marciniak (nr upr. urbanist. 1437/94 członek Okręgowej Izby

Urbanistów o nr WA-304) sporządziła projekt decyzji o warunkach zabudowy poprzedzony analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i ustaliła warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że zostały spełnione łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. 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,
2. inwestycja posiada dostęp do do drogi powiatowej KZ1/2. Zjazd na wnioskowaną działkę projektowany publiczny wg odrębnego opracowania. Łączna ilość pojedynczych garaży do 23 sztuk,
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren wnioskowanej działki jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który obowiązywał do 31.12.2002r.. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny działki w granicach ABCDEFGA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne RV. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.) dla w/w gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
5. ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: RG.6730.14.2021 z dnia 12.03.2021r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji. W dniu 24.03.2021r. wpłynęło do tut. Urzędu drogą mailową pismo strony postępowania Pana Jędrzeja Kałka w którym strona informuje, że nie ma przeciwwskazań do celowości i sposobu zagospodarowania przedmiotowej działki. Dalej strona pisze cytując: „Niemniej jednak z uwagi na dzierżawienie przeze mnie z Urzędu Miasta części działki o nr. 389/36 z przeznaczeniem dla celów rekreacyjno-ogrodniczych, przyległej bezpośrednio do przedmiotowej działki i ogrodzonej siatką ogrodzeniową, wnoszę o dokonanie naprawy lub częściową wymianę siatki ogrodzeniowej z uwagi na jej nadmierne zużycie. Siatka jest nadmiernie przerdzewiała z licznymi ubytkami, co powoduje wejścia na teren działek zwierzyny leśnej a poprzez ustawienie garaży, możliwość wchodzenia na teren działek osób postronnych.”

Odnosząc się do stanowiska zgłoszonego przez stronę postępowania, wyjaśnić należy, że decyzja o warunkach zabudowy stanowi dla inwestora jedynie swoistego rodzaju promesę uzyskania pozwolenia na budowę. Na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy uzyskuje on jedynie ogólną informację, czy możliwa jest realizacja określonego rodzaju inwestycji na danej działce. Nie oznacza to jednak, iż otrzyma on pozwolenie na budowę konkretnej, określonej w projekcie budowlanym inwestycji.

Kwestie nieodpowiedniego stanu technicznego ogrodzenia usytuowanego na nieruchomości reguluje przepis art. 66 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, natomiast zgodnie z § 41 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1065 z późn. zm.) „ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt” (ust.1).

W toku postępowania ustalono, że wniosek Inwestora spełnia wymogi określone w art. 52 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

**Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.**

## **POUCZENIE:**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku, ul. Kolegialna 20b za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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 rozstrzygnięcia 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 rozstrzygnięcia sprawy.

**Wójt Gminy Gostynin  
Edmund Zieliński**

.....  
(pieczęć okrągła)

.....  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej  
do wydawania decyzji)

### **ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:**

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej uiszczono opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł.

### **KLAUZULA INFORMACYJNA**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej: RODO) informujemy, iż:


1. Administratorem Twoich danych osobowych przetwarzanych w Urzędzie Gminy Gostynin jest Gmina Gostynin z siedzibą przy ul. Rynek 26, 09-500 Gostynin, reprezentowana przez Wójta Gminy Gostynin, dane kontaktowe Administratora: [aod@gminagostynin.pl](mailto:aod@gminagostynin.pl).
2. Administrator danych wyznaczył inspektor ochrony danych, możesz się z nim skontaktować pod adresem e-mail: [iod@gminagostynin.pl](mailto:iod@gminagostynin.pl).
3. Twoje dane osobowe (imię, imiona, nazwisko, adres zamieszkania/zameldowania, numer telefon) będziemy przetwarzać w celu rozpatrzenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy – lokalizacji inwestycji celu publicznego.
4. Podstawą prawną przetwarzania Twoich danych osobowych jest obowiązek prawny ciążyący na administratorze wynikający z art. 6 ust. 1 lit. c RODO oraz z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 256 z późn. zm.).

5. W związku z przetwarzaniem danych w celu, o którym mowa w pkt 3 będziemy przekazywać Twoje dane osobowe wyłącznie:
  - a) podmiotom przetwarzającym, którym zlecimy wykonywanie zadań,
  - b) innym organom administracji państwowej lub samorządowej, jeśli obowiązują nas do tego przepisy prawa.
6. Twoje dane będą przechowywane przez okres wynikający z przepisów prawa dotyczących archiwizacji.
7. W związku z przetwarzaniem przez nas Twoich danych osobowych, przysługuje Ci prawo do:
  - a) dostępu do treści danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych,
  - b) sprostowania danych,
  - c) ograniczenia przetwarzania danych.
8. Masz prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (PUODO), jako organu nadzorczego, gdy uznasz, iż przetwarzanie przez nas Twoich danych osobowych narusza przepisy RODO.
9. Twoich danych osobowych nie będziemy przetwarzać w sposób zautomatyzowany i dane osobowe nie będą profilowane oraz nie będą one przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.

### **Otrzymują:**

1. P. P.:



2. Strony postępowania w trybie art. 49a w związku z art. 49 kpa.

3. A/a.

### **Projekt decyzji przygotował:**

mgr inż. arch. Teresa Marciniak  
upr. urbanist. nr 1437/94  
członek Okręgowej Izby Urbanistów  
w Warszawie nr WA-304

Sporządziła: A. Betlińska