

## DECYZJA NR 115/2023 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 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.05.2023r., który złożył:  
Pan Bartłomiej Dzikowski, zam. [REDAKTOWANE]

na inwestycję: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego,  
zlokalizowaną: działka numer ewidencyjny 60/3, miejscowość Kazimierzów, gmina Gostynin.

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: Pana Bartłomieja Dzikowskiego, zam. [REDAKTOWANE]

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego.  
**Lokalizacja inwestycji:** działka numer ewidencyjny 60/3, miejscowość Kazimierzów, gmina Gostynin.
  - 1) **rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 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 ład przestrzennego:**
    - a) linia zabudowy – dla wnioskowanej inwestycji nie wyznacza się nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KW1/2 (działka nr ewid. 58), ze względu na dostęp do tej drogi za pośrednictwem działki nr ewid. 60/4 - zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy wnioskowanego budynku mieszkalnego do 200m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% w stosunku do terenu działki oznaczonego na załączniku graficznym literami ABCDEFGA,
    - c) szerokość elewacji frontowej – od 10m do 20m,
    - 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 2,5m do 5,5m (nie dotyczy lukarni), wysokość kalenicy (wysokość budynku) od 5,0m do 9,0m,
    - e) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do bocznych granic działki; kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 15° do 45°.
  - 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 z późn. zm.),

- b) inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w Gostynińsko-Włocławskim Parku Krajobrazowym i leży w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- c) należy przestrzegać zapisów rozporządzenia z dnia 17 maja 2005r. w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie Mazowieckim w tym zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

### **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 ochrony 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 – z sieci wodociągowej z projektowanego przyłącza,
- b) energia elektryczna - z sieci wodociągowej z projektowanego przyłącza i/lub ze źródeł odnawialnych,
- c) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,
- d) ogrzewanie budynku – ze źródeł bezpiecznych ekologicznie,
- e) odprowadzenie ścieków – do szczelnego szamba i/lub indywidualna oczyszczalnia ścieków,
- f) 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,
- g) obsługa komunikacyjna – inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 1403W za pośrednictwem: drogi gminnej wewnętrznej KW1/2 (działka nr ewid. 58) i dalej za pośrednictwem działki nr ewid. 60/4 (służebność przejścia, przejazdu). W obrębie wnioskowanej 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 2023r. poz. 682 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.
11. **Integralną częścią decyzji są:**
  - **Załącznik nr 1** - załącznik graficzny do decyzji i wyników analizy – kopia mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (ozn. kolorem czerwonym).
  - **Załącznik nr 2** – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca Pan Bartłomiej Dzikowski, zam. [REDAKTOWANE] wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, działka numer ewidencyjny 60/3, miejscowość Kazimierzów, gmina Gostynin.*

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 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 2022r. poz. 503 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 2022r. poz. 503 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 drogi publicznej powiatowej Nr 1403W za pośrednictwem: drogi gminnej wewnętrznej KW1/2 (działka nr ewid. 58) i dalej za pośrednictwem działki nr ewid. 60/4 (służebność przejścia, przejazdu). W obrębie wnioskowanej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości w ilości min. 2 miejsca postojowe (do miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu),
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie 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, RVI. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych 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.
6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5, ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust.2, pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.115.2023 z dnia 19.07.2023r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń w sprawie.

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 w/w ustawy.

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

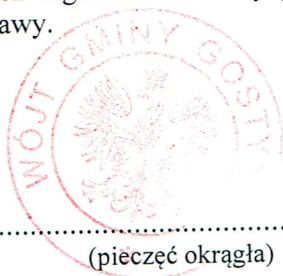
## POUCZENIE:

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.



(pieczęć okrągła)

Zm. Wójta  
KIEROWNIK  
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego  
Jolanta Sudek

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPLATY SKARBOWEJ:

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej.

### 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 inspektora 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 775).
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. Bartłomiej Dzikowski, zam. [REDACTED]
2. P. [REDACTED]
3. P. [REDACTED]
4. P. [REDACTED]
5. P. [REDACTED]
6. P. [REDACTED]
7. P. [REDACTED]
8. P. [REDACTED]
9. P. [REDACTED]
10. P. [REDACTED]
11. P. [REDACTED]
12. P. [REDACTED]
13. P. [REDACTED]
14. P. [REDACTED]
15. P. [REDACTED]
16. P. [REDACTED]
17. P. [REDACTED]
18. P. [REDACTED]
19. P. [REDACTED]
20. P. [REDACTED]
21. P. [REDACTED]
  - zawiadamiane w trybie art. 49a w związku z art. 49 kpa poprzez zamieszczenie na:
    - tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Gostynin;
    - stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gostynin
22. A/a.

**Projekt decyzji przygotowała:**

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

Sporządziła: A. Betlińska