

**DECYZJA NR 126/2024  
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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2003 poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.04.2024 r. (data wpływu do Urzędu Gminy Gostynin 24.04.2024 r.) złożonego przez Pana Marka Zdziemborskiego, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Zbigniewa Zdziemborskiego, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa dwóch budynków letniskowych”, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 328 – obręb 0011, miejscowość Gorzewo, gmina Gostynin.

**USTALAM  
WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**na rzecz**

**Pana Marka Zdziemborskiego.**

**1. Rodzaj inwestycji: budowa dwóch budynków letniskowych.**

**1.1. Lokalizacja inwestycji: działka nr ewid. 328 - obręb 0011, miejscowość Gorzewo, gmina Gostynin.**

**1.2. Rodzaj zabudowy:** zabudowa letniskowa, przez którą rozumie się budynki letniskowe, nie związane z działalnością rolniczą.

**1.3. Ustalenia dotyczące funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

- budowę dwóch budynków letniskowych z uwzględnieniem stanu istniejącego zagospodarowania działek sąsiednich, na których występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa letniskowa.

Działka nr ewid. 328 – obręb 0011, objęta niniejszym wnioskiem, usytuowana jest we wschodniej części miejscowości Gorzewo.

**2. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu, oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:**

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

2.1. linii zabudowy nie ustala się ze względu na ponadnormatywną odległość wnioskowanego terenu od drogi publicznej;

2.2. maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,11;

2.3. minimalna i maksymalna nadziemna intensywności zabudowy wynosi: od 0,02 do 0,11;

2.4. udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków nie może przekraczać 0,08;

2.5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,67 w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem;

2.6. szerokość elewacji frontowej: od 5,0 m do 10,5 m;

2.7. wysokość zabudowy: od 4,0 m do 6,0 m;

2.8. geometria dachu budynku:

- 2.8.1. kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 45°, dopuszcza się kąt nachylenia mniejszy niż 25° dla  
facjat i zadaszeń nad tarasami i wejściami do budynku;
- 2.8.2. układ połaci dachowych: dwuspadowy.

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

- 2.2.1. planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać  
na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.  
w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r.  
poz. 1839 z późn. zm.),
- 2.2.2. Inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów  
o ochronie przyrody – znajduje się w otulinie Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego.

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

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską.

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

- Realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi,  
na warunkach zarządców sieci oraz dróg.
- 2.4.1. woda – z projektowanej studni do poboru wody pitnej,
- 2.4.2. energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej z projektowanego przyłącza,
- 2.4.3. odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki w sposób określony przepisami  
szczególnymi w tym zakresie,
- 2.4.4. ogrzewanie budynku – nie jest wymagane,
- 2.4.5. odprowadzenie ścieków – do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości  
ciekłe,
- 2.4.6. gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku  
w gminie.
- 2.4.7. obsługa komunikacyjna – inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej  
nr 1414W, usytuowanej na działce nr ewid. 105/3 - obręb 0011 Gorzewo, poprzez wewnętrzną  
drogę gminną (dz. nr ewid. 301), wewnętrzną drogę dojazdową (dz. nr ewid. 371, 330/4) oraz  
służebność przejścia/przejazdu po dz. nr ewid. 330/33. W obrębie wnioskowanej działki należy  
zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości w ilości min. 2 miejsc, wliczając  
miejsce w garażu jako miejsce postojowe.

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

Planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia  
użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę:

- 3.1. przed pozbawieniem:
- 3.1.1. dostępu do drogi publicznej,
- 3.1.2. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków  
łączości,
- 3.1.3. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3.2. przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne,  
promieniowanie, zapylenie, itp. ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
- 3.3. przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby oraz istniejącej zieleni i drzewostanu.

- 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.  
W przypadku stwierdzenia na terenie działki inwestycyjnej występowania urządzeń melioracji  
wodnych kolidujących z projektowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym  
zakresie do rozwiązania tych kolizji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo  
wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.) w uzgodnieniu z właścicielem tych urządzeń.



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 2023 r. 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 w Warszawie - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8, ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 2) Starostą Gostynińskim - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 3) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gostyninie - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 czarnym) i literami ABCDEFG.
- **Załącznik nr 2** – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
- **Załącznik nr 3** – załącznik graficzny do wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **UZASADNIENIE**

Wnioskodawca Pan Marek Zdziemborski, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Zbigniewa Zdziemborskiego, wystąpił do Wójta Gminy Gostynin z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa dwóch budynków letniskowych”, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 328, obręb 0011, w miejscowości Gorzewo, gmina Gostynin.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zgodnie z rozporządzeniem 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 2003r. Nr 164, poz. 1588).

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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. Iwona Wierzbička (nr upr. MA/077/2015 członkini Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów o nr MA-2761) 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. przedmiotowa i 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 – drogi powiatowej nr 1414W, usytuowanej na działce nr ewid. 105/3 - obręb 0011 Gorzewo, poprzez wewnętrzną drogę gminną (dz. nr ewid. 301), wewnętrzną drogę dojazdową (dz. nr ewid. 371, 330/4) oraz służebność przejścia/przejazdu po dz. nr ewid. 330/33. W obrębie wnioskowanej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości w ilości 2 miejsc, wliczając miejsce w garażu jako miejsce postojowe,
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren wnioskowanej działki nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który obowiązywał do 31.12.2002 r. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny oznaczony na załączniku graficznym literami ABCDEFG, stanowi niezabudowane grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako – grunty rolne o symbolu N, PsV, RVI. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 82) 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 znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e, pkt 2,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.126.2024 z dnia 28.06.2024 r. 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 wnioski 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 wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy, w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiotowi, który wystąpił o jej wydanie, przysługuje żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Żądanie, wymierzenia kary pieniężnej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji.



(pieczęć okrągła)

Zup. Wojta  
KIEROWNIK  
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego  
*Joanna Dudek*

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

**ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY 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:

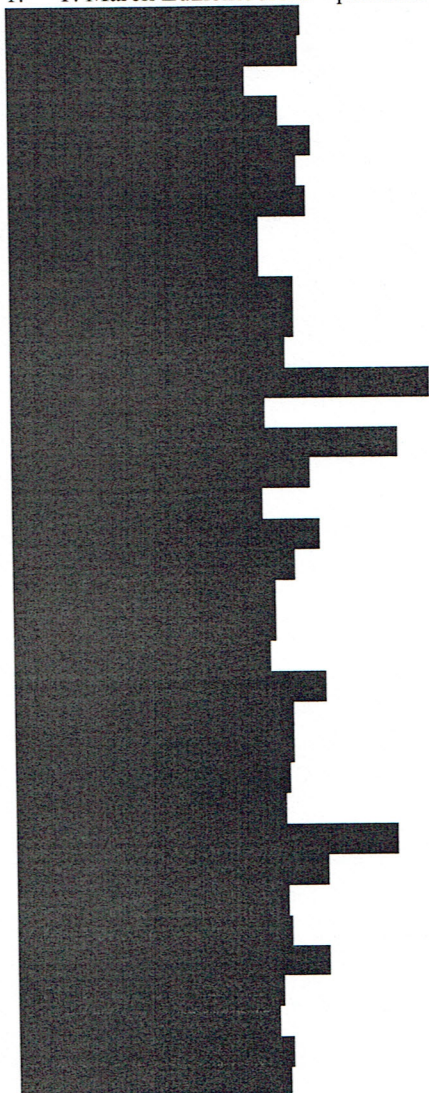
1. Administratorem Twoich danych osobowych przetwarzanych w Urzędzie Gminy Gostynin jest Gmina Gostynin z siedzibą przy ul. Rynek 26, 09-500 Gostynin, reprezentowana przez Wójta Gminy Gostynin, dane kontaktowe Administratora: [aod@gminagostynin.pl](mailto:aod@gminagostynin.pl).
2. Administrator danych wyznaczył inspektora ochrony danych, możesz się z nim skontaktować pod adresem e-mail: [iod@gminagostynin.pl](mailto:iod@gminagostynin.pl).



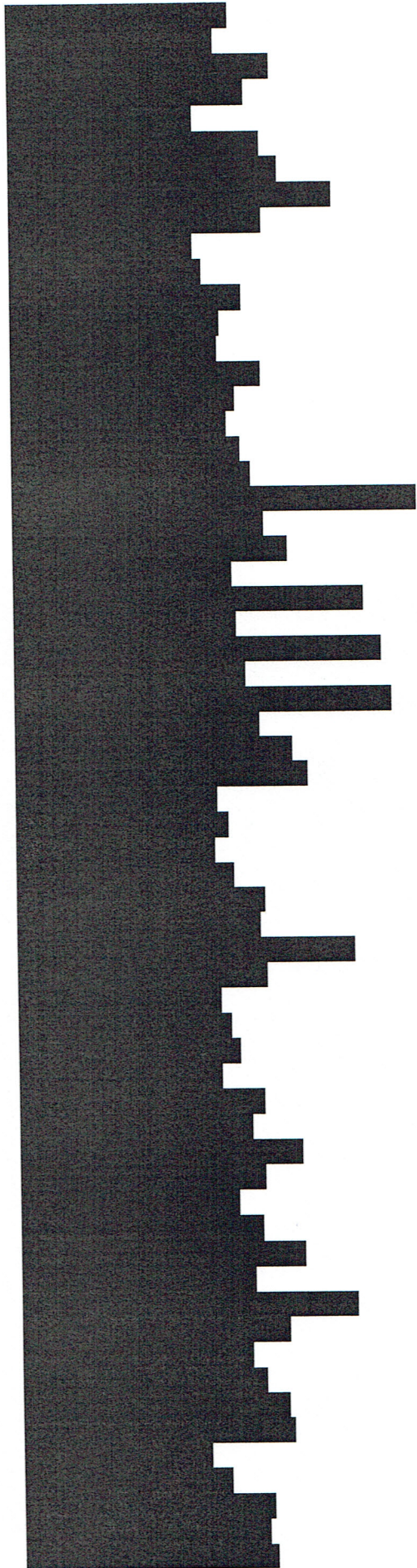
3. Twoje dane osobowe (imię, imiona, nazwisko, adres zamieszkania/zameldowania, numer telefon) będziemy przetwarzać w celu rozpatrzenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy – lokalizacji inwestycji celu publicznego.
4. Podstawą prawną przetwarzania Twoich danych osobowych jest obowiązek prawny ciążyący na administratorze wynikający z art. 6 ust. 1 lit. c RODO oraz z ustawy z dnia 27 marca 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 2020 r. 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:**

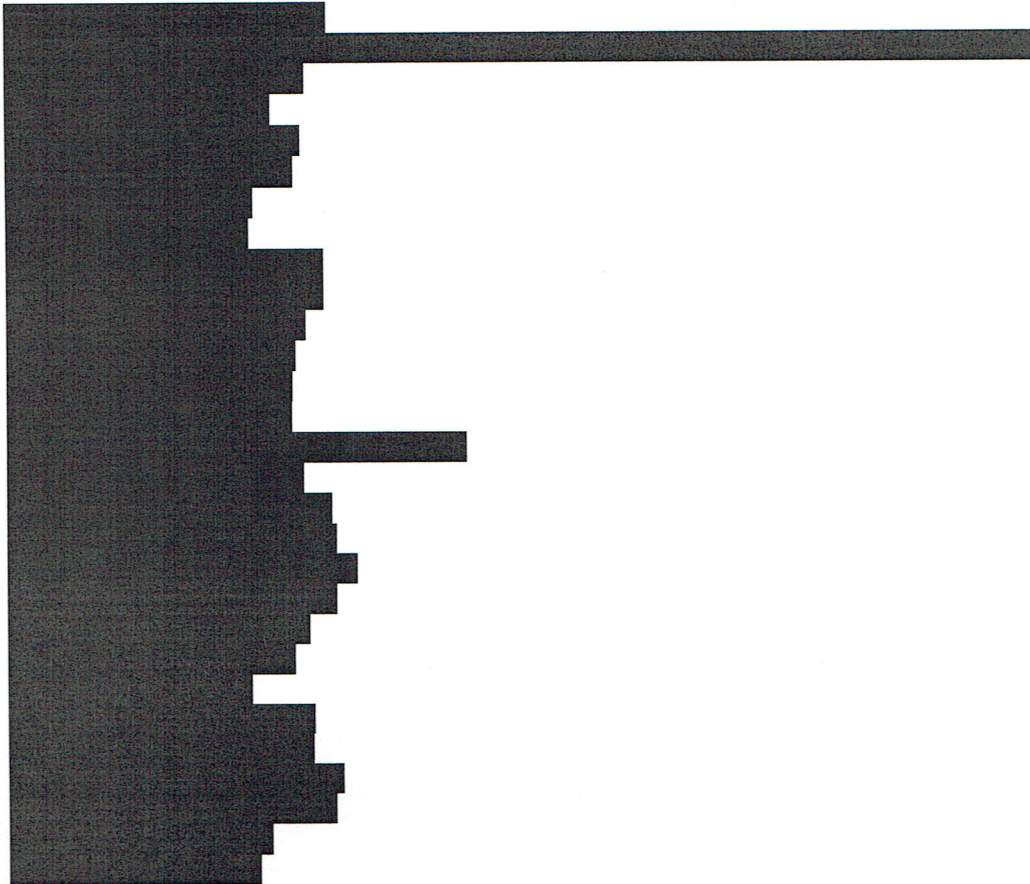
1. P. Marek Zdziemborski – pełnomocnik P. Zbigniew Zdziemborski











- zawiadamiane w trybie art. 49a w związku z art. 49 kpa poprzez zamieszczenie decyzji na:
  - tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Gostynin,
  - stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gostynin.
129. aa.

Projekt decyzji przygotował:  
mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka  
nr upr. MA/077/2015  
członkini Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP  
nr MA 27- 61

Sporządziła: J. Dudek